DIE WIRTSCHAFTLICHEN VERHÄLTNISSE DES GRUND UND BODENS DER...

Johannes August Meyer

Digitized by Google

316
M612

Aus dem staatswissenschaftlichen Seminar der Landesuniversität.
Direktor: Prof. Dr. jur. et phil. Magnus Biermer.

Die wirtschaftlichen Verhältnisse

des

Grund und Bodens der Stadt Giessen

in den letzten 25 Jahren.

(Mit einem Plane der Stadt.)

Inaugural-Dissertation

zur Erlangung der Doktorwürde
der philosophischen Fakultät der Grossherzoglich Hessischen
Ludwigs-Universität

eingereicht von

Joh. Aug. Meyer.

Giessen 1903.

LIBRARY OF THE UNIVERSITY OF CALIFORNIA

Paderborn.
Druck der Bonifacius-Druckerei.

HD660
.G5M4

Genehmigt durch das Prüfungskollegium.

19. März 1903.

Referent: Dr. Biermer.

Nachdruck verboten.

Digitized by Google

Vorwort.

Der im Jahre 1896 vom Frankfurter Institut für Gemeinwohl gefasste Beschluss, Untersuchungen über die wirtschaftlichen Verhältnisse des Grund und Bodens in deutschen Städten anzustellen, hat bis heute eine Reihe von Veröffentlichungen herbeigeführt, die mit Recht im Mittelpunkte des Interesses weiter Kreise stehen. Derartige Abhandlungen führen zu immer weiteren Anregungen, zur Beantwortung der im Programm von Prof. v. Mangoldt niedergelegten Richtpläne.

An ihrer Hand soll im folgenden der Versuch gemacht werden, für Giessen, die Provinzialhauptstadt Oberhessens und Sitz der Landesuniversität, Aufschlüsse über den Grund und Boden zu erhalten.

Verfasser hat diese Aufgabe auf Anregung seines Lehrers, des ordentlichen Professors der Staatswissenschaften, Herrn Dr. jur. et phil. M. Biermer übernommen. Von vornherein war er sich der Schwierigkeiten bewusst, die sich ihm entgegenstellen würden, und nur mit Zagen ging er ans Werk. Allein, wie es meist geht, bei fortgesetztem Studium wächst das Interesse und die Arbeit gedeiht.

Leider zwangen ihn äussere Umstände schon jetzt zum Abschlusse, wodurch das wichtige Kapitel über die Belastung nicht aufgenommen werden konnte; andere Kapitel, die vielleicht noch eine gründlichere Umarbeitung verdient hätten, mussten mehr kursorisch behandelt werden. Gleichwohl glaubt er, eine für den Vergleich mit den bisher bekannten Ergebnissen anderer Städte wohl zu verwendende Übersicht über die Entwicklung der Preisverhältnisse gegeben zu haben.

So gut es anging, hat Verfasser sich an oben erwähntes Programm gehalten. Änderungen, die eine andere Gruppierung zweckdienlicher erscheinen liessen, mussten stellenweise nach dem Stande der neuesten Untersuchungen vorgenommen werden. Der Leser wird es finden.

Digitized by Google

Die Vororte wurden nicht in den Bereich der Untersuchung gezogen. Wenn man nämlich als solche alle die Gemeinden gelten lässt, die in wirtschaftlicher Beziehung von Giessen abhängig sind, dann hätte man an die zehn Ortschaften mitbearbeiten müssen; dadurch wäre auch die Arbeit verzehnfacht.

Was die sonstigen Quellen und Methoden anbetrifft, die Verwendung gefunden haben, so ist Verfasser nur zum Teil den Anweisungen gefolgt, die in dem Buche von P. Voigt † widerlegt sind. Auch darauf wird im Text noch zurückzukommen sein.

Vor allem war es die eigene Anschauung, die Wanderung von Haus zu Haus, die Nachforschung von Bauplatz zu Bauplatz, von Unternehmer zu Unternehmer, die in ausgedehntem Maßstab zur Ermittelung der folgenden Resultate herangezogen wurden. Auch das Befragen ortskundiger Personen, deren Vergangenheit eine Sicherheit bot für die Wahrheit der Aussagen, wurde nicht unterlassen. Die auf diesem Wege gewonnenen Bilder dienten vorzugsweise zum Vergleich mit den Befunden der andern Art.

Verfasser fand bei der Ausführung ein reiches Maß von Entgegenkommen bei staatlichen und städtischen Behörden, die bereitwillig ihm das Material zur Verfügung stellten. Manche Beamte halfen ihm mit grosser Ausdauer beim Suchen und Finden; mancher Private unterstützte ihn mit grosser Liebenswürdigkeit durch persönliche Auskunft. Stets aber stand ihm hülfsbereit zur Seite mit seiner reichen Erfahrung sein hochverehrter Lehrer, Herr Prof. Dr. Biermer, der ihm überhaupt für die Dauer seiner national-ökonomischen Studien der beste Berater gewesen ist.

Allen diesen, Behörden wie Privaten, Beamten und Bürgern, insbesondere seinem Lehrer stattet auch an dieser Stelle pflichtschuldigen und ehrerbietigen Dank ab

Giessen, den 14. März 1903.

Der Verfasser.

Digitized by Google

UNIV. OF
CALIFORNIA

Inhaltsverzeichnis.

Seite.

Vorwort V
Einleitende Bemerkungen 1
Entwicklung der Bodenpreise in den letzten 25 Jahren und ihr heutiger Stand 3
Die Besitzverhältnisse in den 25 Jahren und ihr heutiger Zustand . 16
Die entfernteren Ursachen der Preissteigerung 19
Wohnungs-, Miet- und Bauwesen und Bodenpreis 25
Wem brachte die Preissteigerung des Grund und Bodens Vorteile? . 34
Ist die Preissteigerung durch besondere, nicht auf eigenen Leistungen beruhende Umstände erfolgt? 41
Entwicklungsgesetze und Ausblick in die Zukunft 45
Bauordnung, Baustatut, Stadtbauplan und Bodenpreise . . . 47
Hat eine Dezentralisation oder Belastung der Industrie durch die Bodenwert-Steigerung stattgefunden? 51
Bodenpreis und Ästhetik der Stadt 54
Stadtfinanzen und Bodenpreis 58
Die städtische Bodenpolitik 60
Organisation des Giessener Grundstückhandels und Bodenpreis . 68
Giessens Baugewerbe und Bodenpreis 69
Abhilfmaßregeln 74
Literaturverzeichnis 83
Lebenslauf 84

Digitized by Google

UNIV. OF
CALIFORNIA

Digitized by Google

UNIV. OF
CALIFORNIA

Einleitende Bemerkungen.

Wie A. Voigt in seiner letzten Veröffentlichung anführt, haben die bisherigen Arbeiten über Stand und Entwicklung der Bodenpreise, soweit sie sich auf Untersuchungen in deutschen Städten erstrecken, eine falsche Grundlage; sie nehmen von bebauten Grundstücken ihren Ausgang und können somit aus dem Gesamtwert den reinen Bodenwert nicht ermitteln. Seine Angaben sind für uns überzeugend und beweiskräftig gewesen, und so haben wir uns zur Vermeidung absurder Resultate von vornherein nur mit unbebauten Grundstücken beschäftigt, um nicht mit den Tatsachen, den wirklich gezahlten Kaufpreisen, in Konflikt zu kommen.

Somit enthält diese Abhandlung nur den wirklichen reinen Bodenwert, der bestimmt wird durch die Möglichkeit der Bebauung, d. h. durch die Rentabilität des zu bauenden Hauses, da dieses es ist, das dem Boden seinen spezifischen Wert als Baugrundstück verleiht. Da diese Voraussetzung der Rentabilität angenommen werden darf, kann auch, wie derselbe Verfasser mitteilt, die statistische Erhebung wohl am Platze sein, die dann auch weitgehendste Beachtung gefunden. Verschiedene Umstände erleichterten diese Aufnahme. Einmal hat sich die Stadt Giessen noch nicht so sehr ausgebaut; es liegen grosse, unbebaute Terrains bis an die Altstadt heran, ja auch noch in dieser selbst, und tagtäglich erfolgen Verkäufe. Auf der andern Seite stand uns bei dieser Aufnahme ein mit grosser Sach- und Ortskenntnis ausgestatteter Stadtrat zur Seite, der allgemein als Autorität auf dem Gebiete des Immobilienverkehrs gilt und als Bevollmächtigter der Stadtverwaltung die in dem Kapitel „Boden-

Digitized by Google

politik“ noch zu besprechenden Ankäufe zum grossen Teil vermittelt hat.

Was die Verkäufe anlangt, so liessen sie sich samt den Preisen zum grösseren Teil aus einem beim Ortsgericht niedergelegten Verkaufsregister ermitteln und weiter aus den Grundbüchern resp. aus den Kaufnotuln, die am Grossherzoglichen Amtsgericht ruhen. Dass der Situationsplan der Stadt, desgleichen ihre Configuration und überhaupt ihre Terrainverhältnisse eine eingehende Beachtung erforderten und fanden, versteht sich von selbst. Übrigens ist Giessen noch nicht so gross und ausgedehnt, dass, sofern man nur bei seinen Gängen durch die Stadt die Augen offenhält, die spezifischen Eigentümlichkeiten der einzelnen Strassen und Viertel nicht zu ermitteln wären. So waren auch die Einteilung in Zonen und ihre Abgrenzung unschwer festzustellen. Für die Unterscheidung der Innen- und Aussenzone war die Zahl der bereits bebauten Grundstücke massgebend, für die Abtrennung der zu untersuchenden Gebiete von der Altstadt der Umstand, dass diese durch einen Ring von Anlagen vollständig von der Neustadt getrennt ist. Je nach den lokalen Verhältnissen und der im letzten Vierteljahrhundert stattgefundenen historischen Entwicklung forderten die verschiedenartigen Bestimmungen, zu denen die neuen Stadtteile sich herausgebildet haben, ebenfalls unsere Aufmerksamkeit heraus. Nach allgemeinen Regeln vorzugehen und die hierdurch gewonnenen Resultate als Norm hinzustellen wäre verfehlt gewesen. Deshalb wurde eine konkrete Behandlung angestrebt.

Entgegen den bisherigen Befunden in anderen Städten kann der Grösse der einzelnen Baustellen ein besonderer Faktor zur Preisbildung nicht zuerkannt werden, wenigstens nicht in nennenswertem Masse. Natürlich werden an der Strasse gelegene Zwerchgrundstücke, die einen dahinterliegenden Besitzer von ihr abschneiden, höher bezahlt. Auch findet sich bei Eckplätzen in manchen Fällen eine wenige Prozent betragende Steigerung im Werte gegen solche in der Strassenfront gelegene benachbarte; dieser Fall tritt aber nur dann in Erscheinung, wenn in der bereits bebauten noch keine Läden vorhanden

Digitized by Google

sind, oder wenn der Käufer seine besonderen Absichten für die zukünftige Ausnutzung im Auge hat. Aber auch dann überschreitet dieser Liebhaberwert nie mehr als um 10% die benachbarten Bauplätze; ja in einzelnen reinen Villenstrassen hat sich auch dieser Mehrwert nicht herausgestellt.

Es hängt dieser Umstand mit der charakteristischen Ausprägung der eigentlichen Altstadt als Geschäftsstadt zusammen; hier treffen alle Käufer zusammen. Nicht einmal die Ringstrassen, hier Anlagen genannt, und die auf sie mündenden Strassen haben sich zu nennenswerten Geschäftsstrassen umwandeln können. Was in ihnen an Geschäften und Läden sich findet, verdient kaum den Namen von solchen. Eine einzige Ausnahme bilden nur die ausserhalb der Anlagen gelegenen direkten Fortsetzungen der Hauptverkehrsadern, die neuerdings in bestimmten Teilen, nicht in ganzer Länge, den Anfang mit der Ausbildung, der Umwandlung zu Geschäftshäusern gemacht haben. In weiterer Entfernung, in der Nähe des Bahnhofs z. B., haben sie sich umgewandelt in Hotels; in der Nähe der Universitätsinstitute (!) und Kasernen sind in jüngster Zeit zahlreiche Wirtschaften wie Pilze aus der Erde geschossen. —

Entwicklung der Bodenpreise in den letzten 25 Jahren und ihr heutiger Stand.

Nach diesen einleitenden Bemerkungen sollen uns nunmehr die Bodenpreise beschäftigen. Wir laden den Leser zu einem Rundgange durch die verschiedenen Stadtviertel und Strassen ein. Zunächst sollen die jenseits des Eisenbahndammes der Main-Weserbahn gelegenen Territorien besichtigt werden. Es stellt dieses Gelände das beste Ackerfeld in der Gemarkung Giessen dar. Leider ist es mit der Anlage der Bahn 1849—1852 vollständig von der Stadt abgeschnitten, so sehr, dass selbst wochenlang in Giessen Weilende daran zu zweifeln pflegen, ob die Stadt wirklich an der Lahn, die dieses Gebiet durchfliesst, gelegen ist. Nur zwei fahrbare Unterführungen, von denen die eine erst seit 10 Jahren besteht, verbinden es nämlich mit der Stadt.

Digitized by Google

Die Parallelstrasse zum Bahndamm—Hammstrasse (E_6—G_5), auf eine Länge von 600 Metern bebaut, bis heute noch ohne eigentlichen Bebauungsplan, war bis tief in die achtziger Jahre nur Gartenland. Ihr Verkaufswert und wirklich gezahlter Preis betrug:

1877—1887	0,80 M.	pro qm,	100%
1887—1892	1,50 „		188 „
1892—1897	6,00 „		750 „
1897—1902	8,00 „		1000 „

Die tiefer gelegenen Gärten, die für zukünftige Bebauung in Frage kommen, haben sich entwickelt wie folgt:

bis 1887	0,60 M.	pro qm,	100%
„ 1892	1,00 „		167 „
„ 1897	1,50 „		250 „
„ 1902	2—3 „		500 „

Veranlasst ist diese steigende Tendenz durch die Anlage der Strasse, durch den Bahnhof der dort auslaufenden Biebertalbahn (Tertiärbahn) und durch die 1887 erfolgte Schlachthaus- (D_5) und Viehmarktanlage.

Die direkte Fortführung der Neustadt (E_7 u. F_8) auf die mit der grossen Lahnbrücke beginnende Landstrasse (E_6—E_1) zeigt ein anderes Bild. Sie führt in ein reiches Hinterland, das z. T. 1866 an Preussen fiel. Die Entwicklung ist hauptsächlich auf der rechten Seite erfolgt, weil hier einige weitere Strassen sich abzweigen, die Krofdorferstrasse und die Schützenstrasse (D_5—A_4, DC_5). Links liegt das Gleis des Tertiärbähnchens, das in diese Ortschaften führt.

Der Preis pro qm betrug an der

Rodheimerstrasse:			am Krofdorferweg und Schützenstrasse:		
1882	0,60 M.	100%			
1887	1,50 „	250 „	1887	0,60 M.	100%
1892			1892		100 „
1897	5,00 „	834 „	1897	1,50 „	250 „
1902	6,00—8,00 „	1334 „	1902	3—4,00 „	667 „

In weiterer Entfernung von der Stadt fallen die Preise auf 2,00 M. pro qm. Übrigens steht der Preis für die linke Seite an der Hauptlandstrasse erst auf 4—6,00 M. Hier kann auch

Digitized by Google

von einer Tiefe der Baugrundstücke geredet werden; es wurden nämlich diese Preise erzielt letzthin bis auf 30—40 Meter; sofort in weiterer Tiefe kommt der reine Ackerwert in Betracht, der 0,40—0,50 M. für Äcker und 0,50—0,60 M. für Wiesen beträgt. —

In der Nähe der Lahn, längs des Weges am Schlachthaus und der Markthallen, des Hohleichenwegs (E_5 u. F_4), ist der Preis ein höherer. Hier wurde vor zwei Jahren bereits 1,50 M. pro qm bezahlt. Es kommt nämlich dieser Boden für Lehmziegeleien in Betracht.

Zur weiteren Zone in diesem Gebiet gehören die auf der rechten Seite der Landstrasse gelegenen Felder, die 1896 folgende Preise erzielten: 0,50 M. für Äcker, 0,90 M. für Lehmboden, 0,60 M. für Wiesen.

Es waren dieses Liebhaberpreise, die der Besitzer von „Textors Terrasse" zahlte, um sein Areal abzurunden. Mit diesem Ankauf ist gleichzeitig das ganze Gelände in grosser Ausdehnung in feste Hände übergegangen. Insgesamt bewegen sich die heutigen Preise jenseits des Bahndammes also zwischen 4,00 und 8,00 M. für Aussen- und Innenzone.

Wir kehren zur Stadt zurück und stehen bald an der Ringstrasse, der Westanlage (H_7—E_7); auch sie verläuft parallel der Bahn in einer Länge von 600 Metern. Ein grosser Garten, an ihr gelegen, aber nach der Altstadtseite, ist in diesen Tagen für 17,00 M. pro qm in die Hände eines Unternehmers gekommen. Derselbe liegt fast genau dem höchstbezahlten Gelände auf der andern Seite des Bahndammes gegenüber. Die Entwertung des Geländes jenseits durch diese Anlage des hohen Dammes beträgt somit 17,00—8,00=9,00 M.

Wir schreiten zunächst durch die Anlagen und finden, je nach der Bestimmung, zu der sie sich ausgebildet haben, verschiedene Preishöhe. Süd- und Ostanlage (G_{10}—H_7, C_{10}) gelten wegen der besseren Lage nach dem neuen Viertel hin für beste Wohngegend.

Die Entwicklung der Preise ist folgende:

1877—1882 bis	3,00 M.	pro qm,	100%
1882—1887 „	10,00 „		333 „

Digitized by Google

1887—1892 bis	14,00 M.	pro qm,	467%
1892—1897 „	20,00 „		667 „
1897—1902 „	30,00 „		1000 „

Die Nord- und Westanlage (E_7—C_{10}, H_7—C_7), die stellenweise auf beiden Seiten bebaut sind und mittleren Wohnzwecken genügen, haben es bis heute nur auf 20,00 M. gebracht. Ihre Entwicklung datiert aus neuerer Zeit. 1884 war in der Nordanlage noch für 1,00 M. Gelände zu haben, wohingegen damals an der Grünbergerstrasse (G_{11}—F_{17}) bereits 5,00 M. gefordert wurden. Das dann erfolgte Anschnellen der Preise hängt mit der Anfertigung der zahlreichen neuen Strassen, der Überbrückung des Schoorgrabens, der Ausschmückung der Anlagen zusammen. Die neunziger Jahre schufen die Durchbrüche von Strassen sowohl nach der Altstadt wie nach der Neustadt. Dadurch erfolgten wesentliche Verbesserungen der Verbindungen, die zu einer steigenden Tendenz des Bodenwertes führten. Die Eckgrundstücke dieser Ringstrassen, soweit sie direkt ohne Vorgärten an der Strasse liegen, stellen sich in allerletzter Zeit, entsprechend ihrer jetzigen oder zukünftigen Benutzung um 10% höher. Die steigende Tendenz der Grundrente auf der Hauptverkehrsader, dem Seltersweg, nach der Frankfurterstrasse (H_7—N_2) zu gibt ein anderes Bild. Hier betrug der höchste Preis aus den Jahren 1901 und 1902, der heute noch Geltung hat, 30,00—50,00 M. je nach der Entfernung vom Centrum der Stadt. Die Entwicklung war:

bis 1882 —	2,00—10,00 M.	pro qm,	100%
„ 1887 —	15,00 „		150 „
„ 1892 —	18,00 „		180 „
„ 1897 —	25,00 „		250 „
„ 1902 —	50,00 „		500 „

Ähnlich verhält es sich mit den Preisen an dem vorderen Teil der Liebig- und dem oberen der Bahnhofstrasse (J_6—K_8, F_8—J_5). Hier sind von Anwälten Liebhaberpreise gezahlt, desgl. von den Besitzern der Wirtshäuser. Die Kaufpreise betrugen:

bis 1882	2—5 M.	pro qm,	100%
„ 1887	6,00 „		120 „
„ 1892	15,00 „		300 „

Digitized by Google

bis 1897 } 30,00—40,00 M. } pro qm. { 800%
„ 1902 }

Eine kurze Verbindungsstrasse zwischen Bahnhof- und Frankfurter-Strasse, die verlängerte Alicestrasse (H_7—J_8), vom Volksmund als Schwiegervaterstrasse bezeichnet, war bis vor zwei Jahren Gärten. Ihr Verkauf brachte 23,00 M. pro qm, wobei mit eingerechnet sind die Strassenanlagekosten.

Ein interessantes Bild von der Erhöhung der Grundrente gewährt uns die Frankfurterstrasse in ihrem weiteren Verlauf und das westlich von ihr gelegene Gebiet bis zum Bahnhof. Hier ist bis 1892 stellenweise der Quadratmeter für 0,60 M. verkauft, trotzdem es ein leicht zu erschliessendes Gebiet war, das heute, nachdem es eben vier Jahre eröffnet ist, bereits vollständig bebaut ist. Das kausale Moment ist in der Errichtung der neuen Kliniken zu suchen und in der Herstellung der Fussgängerbrücke über die oberhessischen Bahnen. Die exorbitante Preissteigerung erklärt sich aus der Notwendigkeit des Aufschlusses dieses bis dahin geradezu vernachlässigten Baugeländes, das in selten günstiger Lage sich fand. Wie schon gesagt, ist dieses Viertel lediglich Wohngegend für Mediziner und Eisenbahner geworden.

Zwei bessere Strassen, die Wilhelmstrasse (J_6—L_8) auf der linken noch zu besprechenden Seite und die Hofmannstrasse (K_5) rechts finden sich als Villenstrassen.

Die steigende Tendenz erklären folgende Zahlen: für das Terrain an der Frankfurterstrasse bis zum letzten Ende, in der Hauptsache heute ausgebaut, wurde gezahlt:

bis 1887	—	1,00 M.	pro qm.	100%
„ 1892	—	5,00 „		500 „
„ 1897	—	10,00 „		1000 „
„ 1902	—	15,00—25,00 „		2500 „

Doch spielt hier die Entfernung von der Stadt eine Rolle.

Die Hofmannstrasse kostete anfangs der neunziger Jahre, als die Stadt das gesamte Terrain an sich brachte, rund 1,— M. pro qm. Heute ist sie Villenstrasse und hat dem Unternehmer, der sie angelegt und der Stadt zur Verfügung gestellt hat,

Digitized by Google

reichen Gewinn gebracht. Ihr heutiger Preis beträgt bis 23,00 M., wenigstens wurde letzthin diese Summe gefordert.

Die engen Nebenstrassen, Crednerstrasse, Wetzlarerweg, Klinikstrasse (K L_4, $K_{4,5}$. K, L, $M_{4,5}$), die das Gebiet zwischen Frankfurterstrasse und Bahnanlage ausfüllen, sind ebenfalls an dieser Preissteigerung beteiligt. An ihnen kostete das qm

bis	1882	0,30	M.	100%
„	1892	1,50—2,00	„	667 „
„	1897	3,50—6,00	„	2000 „
„	1902	10,00—12,00	„	4000 „

Der niedrige Ackerwert rührt daher, dass dieses Gebiet zum schlechten Ackergelände gehörte und wenig intensiv bebaut wurde.

Die Wilhelmstrasse wurde in ihrem vorderen Teil anfangs der achtziger Jahre erschlossen und bereits damals mit Liebhaberpreisen bezahlt. Hier kostete das qm:

bis	1887	3,00	M.	100%
„	1897	8,00—15,00	„	500 „
„	1902	20,00—25,00	„	833 „

Die entferntere Wilhelmstrasse fällt in die Wiesen, die der Aktienbrauerei gehören, und dort kostet heute, wie schon gesagt, das qm bis 10,00 M. Allerdings liegen Käufe aus allerletzter Zeit nicht vor.

Ganz oben an der rechten Seite der Frankfurterstrasse ist die Preisentwickelung ebenfalls mit rasender Schnelligkeit erfolgt; hier ist heute kaum noch ein Unterschied gegen den unten durchweg in geschlossener Bebauung erfolgten Strassenblock festzustellen. Hier hat die Eisenbahnverwaltung die Preise verdorben. Nachdem sie schon für Gleisverbreiterungsgelände, um Expropriationsprozesse zu vermeiden, das Vierfache des reinen Ackerwertes gezahlt hatte, ging sie 1898/99 dazu über, eine Anzahl von Wohnhäusern für Eisenbahnerfamilien zu errichten und bezahlte schlechtes Ackerterrain in grossem Umfange mit 3,00 M. Was sie an Bodenpreisen zu viel gezahlt hatte, suchte sie durch die Höhe der Bauten wieder auszugleichen, und somit bleibt der Eisenbahnverwaltung für Giessen der traurige Ruhm, ohne Not und am unrechten Orte die erste typische Mietskaserne, den Massenpferch ganz nach Berliner

Digitized by Google

Muster errichtet zu haben. Bereits sind mehrere Häuser dort erbaut. Wenn hier eine epidemische Krankheit ausbräche, wäre bei dem Kinderreichtum der dort an schlecht kanalisierter Strasse wohnenden Familien das Schlimmste zu befürchten. Dieser eine Ankauf hat genügt, um masslose Forderungen zu erheben; heute kostet das qm an jeder Seite 6,00 M., und selbst dafür ist kaum noch Gelände zu haben. Die hierselbst geplanten Neubauten des Veterinär-Instituts erfordern nunmehr eine Ausgabe von 6,00 M. pro qm, nachdem vor wenigen Wochen die Lokalkommission 5,75 M. als Preis festgestellt hatte. Gefordert wurde damals 8—13,00 M. von den Besitzern.

Die obere linke Seite der Frankfurterstrasse wird von den Kliniken und andern Instituten der medizinischen Fakultät ausgefüllt. Bis 1890 0,60 M. kostend, wird heute für das Gebiet der neuen chirurgischen und Augenklinik bis zu 20,00 M. gefordert. Die Lokalkommission hat als Preis 5,00 M. festgestellt und damit einen latenten Bauwert anerkannt.

Liebigstrasse und weiter seitwärts oberer und unterer Riegelpfad (J_6—K_8, K_8—L_{10}) sind ebenfalls an einer Bodenwertsteigerung beteiligt, die aus dem letzten Jahrzehnt stammt. Bis 1887 reine Gartengegend, haben sich seit dieser Zeit prächtige Strassen ausgebaut.

Die Entwickelung ist folgende:

bis 1882	0,50 M.		100%
„ 1887	1,00 „		200 „
„ 1892	1,50—3,00 „	pro qm,	600 „
„ 1897	5,00—8,00 „		1800 „
„ 1902	12,00—22,00 „		4400 „

In der entfernteren Zone, oberer Ludwigstrasse, Leihgesterner Weg, Ebelstrasse (H_{10}—L_7, K_7—N_9, K, L_8) ist das Bild fast dasselbe,

bis 1887	1,00 M.		100%
„ 1892	1,50—3,00 „		300 „
„ 1897	4,50—6,00 „	pro qm,	600 „
„ 1902	12,00—15,00 „		1500 „

Das dahinter gelegene Gelände der äusseren Zone ist in festen Händen und wird unter 5—8,00 M. nicht abgegeben.

Digitized by Google

Gekauft wurde es Mitte der 90er Jahre für 0,76 M. im Durchschnitt. Ein Komplex von kausalen Momenten der Preissteigerung trifft für dieses Gebiet zu. Die Nähe der Universitätsgebäude, der neue Strassenplan mit der projektierten Ernst-Ludwigstrasse (N_9—J_{11}), die Eisenbahnwerkstätte und der Sitz der bedeutendsten Giessener Eisen- und Maschinenfabrik von Heyligenstädt haben diese Preise verursacht. Das hierselbst ganz ohne Bebauung etwas näher der Stadt gelegene Gelände ist heute unter 8,00 M. nicht zu haben. Dafür befindet es sich in den Händen einiger vermögenden Fabrikanten und der Aktienbrauerei. Jenen gehört alles bis an den Wald längs der Bahn nach Gelnhausen gelegene Feld, das früher, ehe daselbst die Tonwerke errichtet wurden, nicht einmal einen Pächter, geschweige denn einen Käufer finden konnte; so schlecht sind die Äcker, dass sie jahrelang brach liegen blieben. Hierselbst war bis 1892 der Morgen für 100 M. zu haben; noch weniger wurde für abseitsliegende Felder gezahlt.

Einer mehr gediegenen Preisbewegung begegnen wir in der Bleich-, Alice-, Bismarck- und Ludwigstrasse (H_8—K_9, H_7—J_8, G_9—J_{10}, H_{10}—L_7). Die 1887 erfolgten Strassenanlagen und der Neubau der Aula, des Gymnasiums, des Realgymnasiums erfordern schon frühe hohe Preise:

bis 1882	1— 5,00 M.	pro qm,	100%
„ 1887	3— 8,00 „		160 „
„ 1892	10—12,00 „		240 „

Damals war der Ausbau zum grössten Teil fertiggestellt. Die späteren Preise sind spärlich, bis 1897 15,00 M., bis 1902 20—25,00 M. in allergünstigster Lage und bei kleinern Baugrundstücken, soweit solche noch zur Bebauung freilagen und veräussert sind; die Teile, die dem Bahndamm der oberhessischen Bahnen nahe liegen, haben nicht diese Preise erzielt; für sie wurden nur bis 12,00 M. bezahlt. Auch die Stephanstrasse (H_{11}—K_9) zeigt dieselbe steigende Tendenz.

Bis 1887	3—8,00 M.	pro qm,	100%
„ 1892	10,00 „		125 „
„ 1897	12,00 „		150 „
„ 1902	20,00 „		250 „

Digitized by Google

Die letzten Jahre führten zu einer Preistreiberei in der Nähe der neuen, nunmehr im Rohbau fertigen Bibliothek wie folgt:

bis 1887 „ 1892	1,00—3,00 M.	pro qm,	100%
„ 1897	8,00 „		267 „
„ 1902	12,50 „		417 „

Im übrigen erregte dieser Stadtteil, die früher sog. Stephansmark, schon vor 25 Jahren den Neid der Bewohner anderer Stadtviertel. Man hielt ihn für bevorteilt zum Schaden anderer Bezirke und machte seinem Unmut in Bürgerversammlungen Luft. „Einst alles wie heut." Weiter hinter der neuen Bibliothek bis zum neuen Siechenhaus ($HJ_{15,16}$) stufen sich die Preise allmählich ab. Das Siechenhausgelände, vor zwei Jahren von der hochherzigen Stadtvertretung unentgeltlich zur Verfügung gestellt, wurde mit 1,00 M. bewertet und abgeschrieben. Diese Erhöhung ist seit 1892 erfolgt. Bis zu dieser Zeit waren hier die schönsten Gärten mit zahlreichen Obstbäumen für 1,25 bis 2,00 M. pro qm zum Verkauf ausgeschrieben; reiner Ackerboden für noch weit weniger. Heute beträgt der Preis je nach Entfernung sich abstufend 10,00—4,00 M. Das Gesamtgebiet ist hierselbst noch von bedeutender Grösse und verspricht für die nächste Zukunft das Beste.

Was die Bodenwerte an dem Schiffenbergerweg (G_{12}—N_{12}) anbelangt, der stellenweise auch noch obiges Gebiet durchschneidet, so betrugen sie bis 1892 für Baugrundstücke zu beiden Seiten der Landstrasse 2—3,00 M.; sofort hinter den Baugrundstücken war der reine Ackerwert in der Preisfeststellung geltend. Der heutige Preis beträgt 6—8,00 M. für die zur Hauptsache bebaute Innenzone und bis 4,00 M. für die Nebenstrassen, die künftig bebaut werden.

Wir kommen auf unserer Wanderung zur Berg- und Gartenstrasse ($H_{11,12}$, C_{10} J_{11}), welche die allerbeste Wohngegend Giessens bildet. Schöne Villen mit wohlgepflegten Vorgärten zu beiden Seiten, bewohnt von höheren Beamten und Professoren, bieten sich unsern Blicken dar. Schon früh finden wir hierselbst ziemliche Bodenwerte:

Digitized by Google

bis 1887	5,00— 6,00 M.	pro qm,	100%
„ 1892	10,00—12,00 „		200 „
„ 1897	20,00 „		334 „
„ 1902	25,00 „		417 „

Wir gehen weiter zum Ludwigsplatz (H_{11}), wo dieselben Verhältnisse mit einem heutigen Hochstand von 18—20,00 M. sich finden, und gelangen auf die Grünberger- und Licherstrasse (G_{11}—F_{17}, G_{12}—J_{17}). Diese Strassen gehörten vor 20 Jahren zur besseren Wohngegend, haben aber infolge der Verkehrsverschiebung entschieden im letzten Jahrzehnt verloren. Aus diesen Gründen sehen wir auch schon damals Preise, die im Verhältnis zu denen in anderen Vierteln, die aber sich nunmehr besser entwickelt haben, als entschieden zu hoch bezeichnet werden müssen.

Die Bewegung war:

bis 1882	4,00—6,00 M.	pro qm,	100%
„ 1887	7,50 „		125 „
„ 1892			
1892—1902	8,00—10,00 „		167 „

In bester der Stadt zugekehrter Lage sind in einigen Fällen auch 14,00 M. bezahlt, wie die wenigen hier erfolgten Verkäufe beweisen.

An der im letzten Jahrzehnt erfolgten Steigerung trägt die Schuld der Anbau und Ausbau der neuen Kasernen, wodurch kleinere Geschäfte und zahlreiche Wirtschaften entstanden sind. Desgleichen erfolgte hier, durch die Nähe des alten Friedhofs bedingt, die Gründung von Steinmetzgeschäften und Bildhauereien, auch von Gärtnereien; diese letzten sind aber bereits durch die fortschreitende Bebauung eingeengt und dürften nunmehr nach Eröffnung des neuen Friedhofs am Rodberg an die Marburgerstrasse (C_{10}—A_{12}) übersiedeln. Der Anfang ist bereits gemacht. Die im letzten Jahrfünft entstandenen neuen Strassen, die Moltkestrasse, der Grosse Steinweg (F_{11}—G_{12}, $G_{11, 12}$) und die kleinen Nebenstrassen bilden dagegen wieder ein Bild von der rapiden Entwicklung dieser Jahre. Sie waren bis Mitte der 90er Jahre reines Wiesen- und Ackergelände und wurden für folgende Preise verkauft:

Digitized by Google

bis 1892	0,75 M.			100%
„ 1897	5,00—7,00 „	}	pro qm,	933 „
1902	bis 16,00 „			2133 „

Dass es nicht noch zu einer höheren Bewertung gekommen ist, liegt an dem schlechten Untergrunde, der kostspielige Fundamente erfordert. Auch ist dieser nach dem Busekertale zu gelegene Wiesengrund sehr kalt, weil der Nordostwind freien Zugang zur Moltkestrasse hat. Dass das benachbarte städtische Gaswerk manchen vom Kaufe hier abgehalten haben sollte, wie uns mehrfach versichert wurde, ist unwahrscheinlich. Der übrigbleibende grosse Geländekomplex von der Grünbergerzur Marburgerstrasse hin ist grösstenteils Wiesenland und von der Wieseck durchflossen. Nur die Abhänge an beiden sind von Ländereien bedeckt, von denen die an der Grünbergerstrasse gelegenen die städtischen Triebviertel sind, auf die noch zurückzukommen ist. Sie stellen unserer Meinung nach ein schönes Bauterrain für kommende Zeiten dar, wenngleich der Untergrund wohl noch manche Schwierigkeiten bereiten wird. Ihr heutiger Preis ist wechselnd. Es sind hier nur wenige Verkäufe erfolgt, aus denen nur zur Not genaue Übersichtssteigerungen entnommen werden können. Der Preis schwankt im letzten Jahrfünft von 1,50 bis zu 6,00 M. Bis zu diesem Zeitpunkte war die Entwicklung nicht über den Wert von 1877 hinausgekommen, und der war 0,60 bis 0,75 M. in bester Lage, und 0,40 M. für entlegenes Gebiet.

Die Marburger Strasse (C_{10}—A_{12}) — eine Landstrasse — hat sich in ihrem der Stadt zugekehrten Teil zur grössten Hälfte ausgebaut. Auch hier ist bis in die 90er Jahre hinein von einer steigenden Tendenz des Bodenwertes nichts zu merken. Dann wird eine Omnibuslinie errichtet und der neue Friedhof dort geplant, und sogleich ziehen die Preise an. Der heutige höchste gezahlte Preis ist 9,00 M., und in weiter Entfernung noch nicht in den Bauplan aufgenommener Partieen 3—5,00 M. Von 1877—1895 wurde im höchsten Falle 2,50 M. erzielt, trotzdem früher der ganze Postverkehr sich über diese Strasse erstreckte.

Die Einbeziehung dieser Teile in den Bebauungsplan wird sofort zu einer Preisfeststellung von 6,00—10,00 M. führen,

Digitized by Google

wie solches in der benachbarten, nicht gerade schön zu nennenden Steinstrasse (D_7—C_{10}) bereits geschehen ist.

Wenn man bedenkt, dass es von hier zum Bahnhof eine halbe Stunde Weges ist, und dieser Stadtteil, die sog. Schwarzlach, bisher in nennenswertem Umfang für industrielle Zwecke nicht in Betracht gekommen ist, kann diese Preisfestsetzung auf den ersten Blick frappierend wirken. Sie wird aber verständlich durch die künstlich in Scene gesetzte Bewegung zur Schaffung einer Haltestelle der weiter gelegenen Main-Weserbahn, wie sie betrieben wird vom Verein Nordost, der augenblicklich wohl die grösste und mächtigste Interessentengruppe umfasst, welche hier auf eine verfrühte, teure Anlage rechnet, ohne ihrerseits zu geringen Gegenleistungen bereit zu sein. Daher auch das Festhalten an diesem in die äussere Zone fallenden Gelände.

Wir haben unsern Gang nunmehr bald beendet. Für die sämtlichen von der Nord- und Westanlage ausgehenden Strassen ist die Bodenwertbewegung eine durchaus gleiche. Es fallen hierunter der verlängerte Asterweg, die Eder-, Schott-, Weser-, Schillerstrasse (DC_9, C_9, $C_{10,9}$, C_8, D_9—C_8). Nahe der Anlage 10—15,00 M., weiter hinein ins Feld, dicht hinter dem seit Jahren ruhenden Strassenausbau sich abstufend auf 6—8,00 M. Hier wird mit Rücksicht auf kommende Dinge der „reine Ackerwert" auf 3—4,00 M. festgestellt. „Unter diesem Satze geben wir nichts ab" lautet die Parole der in obigem Verein zusammengeschlossenen Grundbesitzer. Diese Gegend ist im grossen und ganzen als mindergute Wohngegend zu bezeichnen, da sie abseits von dem Verkehr liegt. Die Bodenbewertung zeigt folgende Sätze

	für die Innenzone:		für die Aussenzone:	
1892	3,00 M.	100%	0,60 M.	100%
1897	5,00 „	167 „	2,50 „	417 „
1902	10—12,50 „	417 „	3—5,00 „	833 „

Damit sind wir zum Ausgangspunkte unseres Rundganges durch beide Zonen zurückgekehrt.

Anhangsweise folge noch ein Bild von der Entwicklung der Preise in der eigentlichen Altstadt, die man zu diesem

Digitized by Google

Zwecke wiederum in zwei Zonen einteilen kann, von denen die erste die wenigen, aber besten Verkehrsstrassen umfasst, die zweite die weniger guten. Es erzielten kleine Grundstücke

an den Hauptstrassen:			an den Nebenstrassen:	
100%	15,00 M.	1882 / 1887	10,00 M.	100%
267 „	40,00 „	1892	20,00 „	150 „
667 „	100,00 „	1895	50,00 „	250 „
2334 „	250—350,00 „	1902	60—100,00 „	500 „

Die weitere Zone, auch noch Geschäftsstadtviertel:

bis 1887	1—10,00 M.	pro qm,	100%
„ 1892	12,00 „		120 „
„ 1897	15,00—25,00 „		250 „
„ 1902	20—25,00—50,00 „		500 „

Übrigens ist die eine oder andere Strasse, z. B. die Neustadtstrasse, eine der wenigen Strassen, in der nachweisbar durch Verkehrsverschiebung eine Wertverminderung stattgehabt hat um ein Viertel ihres früheren Wertes; diese einzig dastehende Verminderung in dieser dichtbebauten Strasse erklärt sich ohne weiteres durch Abschreibung von jährlich 1% der Häuser.

Der höchste Preis von 350,00 M. wurde letzthin gezahlt für ein altes zum Abbruch bestimmtes Geschäftshaus in bester Lage. Auf seinem Grunde soll die neue Engelapotheke entstehen, deren Pläne augenblicklich bearbeitet werden. Nur gut, dass wir eine amtliche Arzneitaxe haben!

Vergleichen wir unsere Durchschnittszahlen, so sehen wir, dass eigentlich bis in die 80er Jahre hinein, ja bis 1890, von einer rapiden Steigerung nicht die Rede ist. Wo einmal schon vorher die Preise in die Höhe gegangen sind, haben wir die ursächlichen Momente bereits erwähnt. Die stellenweise sprunghafte Bewegung gleich um Hunderte von Prozenten entstammt den letzten 13 Jahren. Auf die sie verursachenden Momente werden wir bald zurückkommen.

Die Gültigkeit des Gesetzes von der konzentrischen Zunahme des Bodenwertes gegen den Mittelpunkt der Altstadt zu stimmt nach unseren Beobachtungen ebenfalls; dadurch ist es gekommen, dass im Laufe der Jahre die Unterschiede in

Digitized by Google

der Preisfestsetzung zwischen Peripherie und Centrum grösser und grösser geworden sind. Dort, wo die Preise ursprünglich höher standen, sind sie in der Folgezeit höher und höher gestiegen, genau wie dort, wo sie niedriger standen, hier nur dann in einem schnelleren Tempo.

Die Besitzverhältnisse in den 25 Jahren und ihr heutiger Zustand.

Es möge hier Platz finden eine kleine Tabelle über die Zahl der Verkäufe, soweit sie Grundstücke — ob bebaut oder unbebaut — betreffen, die in das Gesamtgebiet des Stadtumfanges fallen. Sie soll uns ein Bild geben von der „Mobilisierung" der Immobilien in den letzten 10 Jahren, von den wachsenden Veräusserungen.

Es fanden Verkäufe statt:

	innerhalb der Altstadt:	ausserhalb:
1893	28	82
1894	34	104
1895	40	111
1896	45	123
1897	58	140
1898	74	156
1899	78	149
1900	81	119
1901	60	94
1902	50	121

Schon aus diesen wenigen Zahlen sieht man die Steigerung im Verkehr. Wenn man bedenkt, dass die ausserhalb der City erfolgten Verkäufe meist grosse Grundstücke betreffen, auf denen bis zu sechs Häusern und noch mehr errichtet sind, bekommt man ein Bild auch von der baulichen Ausdehnung in derselben Zeit. Auch als wirtschaftlicher Barometer lassen sich die Zahlen benutzen; sie zeigen, dass die letzte Krisis in der deutschen Wirtschaftsgeschichte auch an Giessen nicht spurlos vorübergegangen ist und somit auch für unsere Stadt auf den Immobilienmarkt in gewisser Hinsicht lähmend gewirkt hat. Da

Digitized by Google

jedoch für die Aussenstadt bereits eine Besserung zu konstatieren ist, — die Innenstadt kommt, weil fast ganz ausgebaut, nicht in dem Maße in Betracht —, so kann man daraus die besten Hoffnungen für die Zukunft hegen.

Im einzelnen sei noch angeführt, dass es keine Seltenheit ist, dass die Grundstücke mehrmals ihren Besitzer gewechselt haben. Immerhin dürften sich dadurch wohl nicht jene Zustände herausgebildet haben, die aus andern grossen Städten berichtet werden. Dafür sind die Giessener Verhältnisse noch zu gut. Mit Wertverminderungen war in der Aussenstadt bis heute kein Verkauf zu verzeichnen. Wenn nun auch die gewöhnlichen Wohn- und Geschäftshäuser nicht zu exorbitanten Preisen umgeschlagen worden sind, so lässt sich dieses, der herrschenden Meinung nach, von Gasthöfen und Hotels nicht sagen. Hier grenzt die Steigerung schon ans Fabelhafte, weil die Konzession zu einem Werte in Rechnung gesetzt ist, der mit den Verhältnissen nicht in Einklang zu bringen ist. Ob die nächsten Jahre für Giessen nicht noch „Krachs und Überraschungen" bringen werden, bleibt abzuwarten.

Den Kneipenreichtum unserer Universitätsstadt illustrieren folgende Zahlen. Augenblicklich kommt auf je 105 Einwohner eine Kneipe; das Verhältnis hat sich seit Einführung des Bedürfnisnachweises in kurzer Zeit verschoben von 1 : 99 auf 1 : 105. Wie gesagt, haben trotz Einführung der Bedürfnisfrage hierselbst die Wirtschaften einen Monopolwert und allzuhohen Preis erlangt, dessen Zinsen nur schwer herauszuwirtschaften sind. Erheblich verschlimmert ist dieser Zustand in neuerer Zeit dadurch, dass die Brauereien um ihres Bierabsatzes willen sich in verschiedenen Formen der Wirtschaften bemächtigen und die Preise derartig steigern, dass die Solidität und Unabhängigkeit der Wirte, die schliesslich zum Zäpfer degradiert werden, bedroht erscheint.

Hier noch einiges über die gegenwärtigen Besitzer sowohl von bebautem als auch unbebautem Boden, der für die nächsten fünfzig Jahre für die Bebauung in Betracht kommt. Die Zahl beider Kategorieen ist noch recht gross; mancher kleine Mann nennt noch ein Häuschen und auch einen vor der Stadt gelegenen Garten sein eigen.

Digitized by Google

Leider sind Anhäufungen von zukünftigem Bauland in wenigen Händen hierselbst zu vermerken, wenn auch noch nicht von einem Monopol im strengen Sinne des Wortes die Rede sein kann. Vor allem ist es der Grossunternehmer, der „Bauherr", welcher zukünftiges Bauland bis zu fünfzig Morgen in seinen Besitz gebracht hat.

Den grössten Besitz, der sich gleichmässig um die Stadt verteilt, hat die Stadt an sich gebracht. Er liegt teilweise so günstig, dass er jeden Tag in den Bebauungsplan aufgenommen werden kann; zum Teil ist dieser städtische Besitz sehr alt und besteht aus den sogenannten Triebvierteln, die früher den Ortsbürgern zur freien Benutzung überlassen wurden, heute für mässiges Entgelt in Pacht gegeben sind. Zum Teil sind es Wiesen, die in Selbstbewirtschaftung genommen sind und deren Erträgnisse versteigert werden. Auch der Waldbesitz ist daneben ein recht grosser.

An Triebvierteln besitzt die Stadt: 755 Stück zu 135 Klafter (1 Klafter = 6,25 qm);

An Wiesenvierteln: 436 von derselben Einzelgrösse.

Die Anzahl der Gebäude beträgt 172 in 70 Hofraithen einschliesslich der zum Hospitalfonds gehörigen 13 Häuser in 6 Hofraithen.

Im letzten Jahrzehnt hat die Stadt sich sodann, wie wir noch sehen werden, durch vorsorglichen Erwerb mit den Mitteln des Stadterweiterungsfonds grosse Flächen gesichert, sowohl innerhalb wie ausserhalb der Stadt. Insgesamt beträgt dieser neue Besitz 237,303 qm; darunter 6 Hofraithen mit 27,689 qm. Näheres hierüber im Kapitel „Bodenpolitik".

Auch die Baugenossenschaft des evangelischen Arbeitervereins hat sich im Jahre 1896 vorsorglich ein rund 12 000 qm grosses Terrain gesichert für 0,76 M. pro qm. Der heutige Wert dürfte mit 5,00 M. zu veranschlagen sein. — Kapitalkräftige Fabrikanten haben ebenso vorteilhaft sich zum Geländeankauf entschlossen, wohl direkt in spekulativer Hoffnung auf Preissteigerung; einer hat 10 Morgen und ein anderer mehr als 50.

Die Kirche, die Plockische Stiftung, die Armenverwaltung besitzen ebenfalls noch recht gut gelegenes Bauland. Auch

Digitized by Google

der Besitzer von „Textors Terrasse“ besitzt für das rechts der Rodheimerstrasse gelegene Neustädterfeld ein kleines Monopol, das aber weniger wegen seiner durch den Bahndamm abgeschlossenen Lage in Betracht kommt; es wurde schon eingangs erwähnt. Der Rest der ackerbautreibenden Bevölkerung hat ebenfalls eine Reihe Ackerpläne in seinem Besitz; desgleichen eine grosse Brauerei, deren Wiesen durchweg mit 8—10,00 M. heute bewertet werden. Dass ein früherer Giessener Universitätsprofessor, dessen Name in der wissenschaftlichen Welt einen guten Klang hat, sein überflüssiges Geld in Grund und Boden anlegt, sei nur der Kuriosität halber erwähnt. Direkte Spekulationszwecke verfolgen einige den gebildeten Ständen angehörende Besitzer und Käufer von Grundstücken.

Solange der Besitz sich noch auf eine Anzahl von Leuten verteilt, wie es in unserer Stadt zur Zeit noch der Fall ist, wird den Käufern und Verkäufern von Grundstücken, zumal wenn sie nicht aus Spekulationsabsichten handeln, ein irgendwie bedeutender Einfluss auf Preissteigerung nicht beizumessen sein.

Die entfernteren Ursachen der Preissteigerung.

Im Jahre 1877 erschienen in einer heute noch vielgelesenen deutschen Monatsschrift Städtebilder von Giessen und Wetzlar. Ihre Verfasserin war die Schriftstellerin Elise Polko. Sie nannte damals unsere Stadt „eine alte Tante mit Hornbrille und Strickstrumpf, die durchaus nicht begreifen will und kann, dass hinter den Bergen auch noch Menschen wohnen“. Wenn auch damals eine Pressfehde dieses harte Urteil als unrichtig hinstellte, so konnte man doch bis vor wenigen Jahren sich versucht fühlen, die Richtigkeit dieses Satzes anzuerkennen. Die Strassen waren in einem Zustande, dass man, um sie passieren zu können, scherzhafterweise riet, sich eines Luftballons zu bedienen. Der Schoorgraben diente als Ablagerungsstätte allerlei Unrates und gleichzeitig zu gewerblichen Zwecken der Lohgerber; bei Hochwasser war die ganze Altstadt (1881) in Gefahr zu ersaufen. Die Anlagen waren derartig verwildert, dass darin „allerlei Gesindel hauste“, auf die Razzias veranstaltet

Digitized by Google

wurden. Kurzum, es muss damals in unserer Stadt böse ausgesehen haben.

Der ganze Postverkehr wurde durch 6 Briefträger bewältigt; ihre Zahl war seit 1862 konstant geblieben. In demselben Jahre 1877 wurde die Paketbestellung durch zwei Wagen übernommen; bis dahin war man mit Handkarren ausgekommen.

Auf bessere Zeiten schien man nicht zu hoffen; man beneidete das benachbarte Marburg, das seit der preussischen Besitzergreifung mächtig emporgeblüht war. Die Bürger werden im „Anzeiger" dummstolz genannt, weil sie nicht einmal an der Freiwilligen Feuerwehr sich beteiligten, ein Grund mit, dass diese sich später auflösen musste. Ein Pfarrer nennt die schwache Beteiligung (14 Unterschriften) an einer Petition zur Einführung der Sonntagsruhe „Rückständigkeit", und er fragt, „ob es ein Ruhm wäre, sich von sozialen Bestrebungen fernzuhalten".

Auch die Handelskammerberichte aus diesen Jahren enthalten fast nur Klagen. Markt-, Verkehrs- nnd Bahnhofsverhältnisse fordern dringend zu Reformbestrebungen auf. Trostlos wird der Zustand der Wege in der näheren Umgegend genannt, so dass man 1882 zur Anstellung eines Kreisingenieurs schritt, dessen Tätigkeit anfangs mancherlei Anfeindung fand und nicht genügend gewürdigt wurde.

Auch mit der alma mater Ludoviciana wollte es nicht recht vorwärts gehen. 1847 waren bereits 570 Studenten in Giessen. Die Besuchsziffer sinkt im Jahre 1870 auf 306 Studenten, hebt sich in dem ganzen Jahrzehnt bis 1880 nur auf 394. In einer Rektoratsrede wird offen ausgesprochen, dass die Blüteperiode für unsere Universität auf immer dahin sei. „Diese schönen Zeiten", sagt Rektor Hoffman 1866, „sind nun freilich vorüber, und man darf sich darüber keine Illusionen machen, sie werden auch nicht wiederkommen". Mit Recht nimmt der Rektor des S.-S. 1902 auf solche Äusserungen Bezug und erklärt des näheren, dass, wie die meisten negativen Prophezeiungen, so auch diese — sicher im Sinne ihres Autors — sich als ungefährlich erwiesen haben.

Digitized by Google

Dieses Bild von „einst“ zeigt, dass in einer Zeit, wo alles ruht, auch von einem Steigen der Grund- und Bodenpreise nicht die Rede sein kann.

Auf der anderen Seite aber würde es den Rahmen der vorliegenden Abhandlung weit überschreiten, alle die ursächlichen Momente aufzusuchen, die Ende der 80er Jahre den aus unserer Preisbetrachtung sich ergebenden Umschwung herbeiführten. Berufenen Händen bleibt es überlassen, eine Geschichte vom wirtschaftlichen Aufschwunge Giessens zu schreiben. Andeutungsweise soll hier nur aus den einzelnen Jahren auf Gründe für die steigende Tendenz der Bodenwerte hingewiesen werden.

1883 wird der erste Stadtbaumeister angestellt. In der Giessener Gemarkung beginnt man mit Meliorationen. Ferner schreitet man zur Verbesserung der Flutgräben in und ausserhalb der Stadt und beginnt mit der Einfassung des Stadtbaches. Die 1882 in Kraft getretene Bauordnung führt zur Neuanlage von Strassen. Eine neue Nummerierung der Häuser wird auf städtische Kosten durchgeführt. Im folgenden Jahre vermindert man die Anzahl der Petroleum-Laternen und ersetzt sie durch solche mit Gasbeleuchtung. Die Probeeinfassung des Stadtringgrabens hat sich bewährt und wird nun fortgesetzt. Stellenweise schreitet man zur Überwölbung des Schoorgrabens. Es macht sich ein neuer Geist geltend, wie aus den Verwaltungsberichten hervorgeht. Die Strassenverbreiterung beginnt, desgleichen die Gossenpflasterungen; das Stadtbauamt hat so viel Arbeit bisher zu erledigen, dass zur Personalvermehrung geschritten werden muss. Ein neuer Stadtgärtner wird angestellt, und nunmehr beginnt die Ausschmückung und Bepflanzung der Anlagen mit Lindenbäumen. Nach jahrelanger Arbeit ist am 25. November 1886 die Wasserleitung fertig, und die Häuser sind an sie angeschlossen. Um dieselbe Zeit erfolgt die Fertigstellung des neuen Schlachthauses, an dem seit 8 Jahren gearbeitet ist. Wiederum neue Strassenanlagen machen sich erforderlich.

Als Markstein in der wirtschaftlichen Entwicklungsgeschichte Giessens ist der Tag zu bezeichnen, an dem ein neuer Bürgermeister in das Rathaus zog. Es war der 11. Mai 1889. Wie jede Stadt ihr Aufblühen Männern verdankt, die

Digitized by Google

planmässig und einsichtsvoll ihre Geschicke leiten, so verdankt auch die Stadt Giessen ihren in dem letzten Jahrzehnt erfolgten Aufschwung der Initiative dieses tatkräftigen Beamten, der später durch das Vertrauen seines Landesfürsten zum Finanzminister berufen wurde, der Excellenz Gnauth.

Die nun folgenden Jahre zeigen so recht, wie man anfängt einzusehen, dass eine in der Entwicklung begriffene Stadt mit Notwendigkeit den neuen Verkehrsverhältnissen, den Forderungen der Reinlichkeit, der Gesundheitspflege und der Bequemlichkeit entsprechend, sich umgestalten und anpassen muss. Diese Fortentwicklung hat sich nicht zu plötzlich vollzogen; sie ist mit Achtung gegen alles Bestehende vorgegangen. Ohne Lobredner der Vergangenheit zu sein, kann man sagen, dass nunmehr, wie auch die Preisstatistik ergibt, die Grundstücke höher und höher bewertet werden müssen. Diese höhere Bewertung wird bedingt durch den Stadtausbau und die umfangreiche Tätigkeit überhaupt, die jetzt einsetzt. Hoch- und Tiefbauwesen findet entsprechende Förderung, wie auch die Übernahme der Strassenreinigungskosten auf die Stadt erfolgt. Die Einleitung weiterer Arbeiten im Interesse der Stadterweiterung und der Verbindung der einzelnen Stadtteile untereinander wird in Angriff genommen. Damit gehen Pläne ihrer Verwirklichung entgegen, die seit 1877 durch die oberen Verwaltungsbehörden und durch eine kleine Anzahl einsichtsvoller Bürger aufs nachdrücklichste befürwortet, aber immer wieder zurückgestellt waren.

Die Ausdehnung des Strassennetzes, der Strassenausbau, die Verbindung des Brandplatzes mit der Ostanlage, die Verbindung der beiden bestehenden Marktplätze geschieht in dieser Epoche, um bald von weiteren Arbeiten abgelöst zu werden. Es folgen Jahre rastloser Tätigkeit auf allen Gebieten. Überall fühlt man die leitende Hand und das prüfende Auge des Oberbürgermeisters.

Der Bauplan, früher ein Stiefkind, wird nunmehr sachgemäss weiterbearbeitet. Wenn man neuerdings von fachmännischer Seite aus von einem guten Bauplan fordert, dass er eigentlich niemals recht fertig sein dürfe, dann entspricht der Giessener

Digitized by Google

Stadtplan allen gerechten Anforderungen. Hand in Hand gehen miteinander Feststellung der Baufluchtlinien, der Ausbau von Wegen innerhalb und ausserhalb der Stadt. Jede Weganlage führt zur Bodenpreissteigerung. Mustergiltige Schulneubauten mit Bädereinrichtung entstehen. Als Gegenleistung für die Abtretung fiskalischer Gebäude übernimmt die Stadt ihrerseits die Geländestellung zur Vergrösserung des Areals der neuen Kliniken, sowie zur Erbauung der psychiatrischen Klinik, eines der wenigen Musterinstitute Deutschlands. Auf eigene Gefahr kauft die Stadt ein weit grösseres, als ursprünglich beabsichtigt, bis an die Frankfurterstrasse reichendes Gebiet, obgleich sie nicht weiss, wie sich die Staatsregierung dazu stellen wird.

Jedes Jahr bringt neue Aufgaben, an deren Lösung man sich im Gegensatz zu früheren Jahren unverzüglich heranwagt. Bald muss das Schlachthaus erweitert werden, bald eine neue Brücke über die Wieseck erbaut werden. Hier sind Trottoiranlagen, dort Strassenpflasterungen nötig geworden. Der beschlossene Bahnhofsausbau wird mit Freuden begrüsst und ebenso die Verbindung der Bahnhöfe mit der Frankfurterstrasse, wodurch das an ihr gelegene Gelände sofort im Preise steigt. Schon 1892 tritt man an die Frage der neuen Kanalisation, die dann endlich im Herbst 1902 nach mühsamen Vorarbeiten angefangen wird. Im folgenden Jahre 92/93 entschliesst man sich zur Erbauung des Turmhauses am Brand. Man übernimmt die die Stadt berührenden Provinzialstrassen und ihre Ortsdurchfahrten in Unterhaltung und Eigentum der Stadt, wodurch diese ein freies Verfügungsrecht über sämtliche Strassen im Bereiche des Stadtweichbildes erhält. Mit Interessentenkreisen, wie der Handelskammer, unterhält man gerne Fühlung, man unterstützt sie bei ihren Eingaben und Wünschen. Man bekommt aus diesem Jahre ein Bild von harmonischem Zusammenarbeiten. Mittlerweile wird, um die Parzellenvermessung zum raschen Ende zu bringen, ein eigener Stadtgeometer angestellt. Ein Stadtbaumeister, von Haus aus Fachmann, übernimmt das Bauamt. Neue Verwaltungsgebäude für das Gas- und Wasserwerk — jenes war seit 1887 in städtische Regie übernommen, —

Digitized by Google

entstehen. Auch die Strassenanlagen werden immer zahlreicher. Der Errichtung einer Filialpost im Herzen der Altstadt kommt man durch Geländestellung entgegen. Die Erbauung einer Kaserne für das IV. Halbbataillon wird bereitwilligst übernommen und der Militärbehörde zur pachtweisen Benutzung überlassen. Die Schaffung des Stadterweiterungsfonds wird uns noch im Kapitel „Bodenpolitik" beschäftigen, desgleichen die Hergabe von Gelände zur Erbauung von Arbeiterstrassen. Die Anlage eines Viehhofs wird beschlossen, und dadurch wird dem jenseits der Bahn gelegenen Stadtteil ein Mittel für Preissteigerungen im Immobilienverkehr übergeben. Der drohenden Überfüllung des alten Friedhofs beugt man vor durch die damals beschlossene Anlage des nunmehr fertiggestellten am Rodberge. Die Errichtung eines Volksbades, das für Mitteldeutschland als Muster dient — es wurden schon drei Anlagen ausgeführt und eine vierte ist im Plan fertig — wird durch Stadtunterstützung möglich gemacht. Kein Gebiet dürfte in diesen Jahren vernachlässigt sein. Noch mehrfach werden wir uns mit den letzten Jahren zu befassen haben. Deshalb können wir einstweilen abbrechen, um das letzte Jahrfünft als Einleitung beim Kapitel „Abhilfsmassregeln" zu besprechen. Im übrigen enthält der Handelskammerbericht von 1897 eine gute Übersicht über die Entwicklung Giessens, auf die hiermit verwiesen wird.

In grossen Zügen entrollten sich vor unsern Augen wechselvolle Bilder des wirtschaftlichen Lebens. Je mehr die Verkehrsverhältnisse sich gebessert, je mehr der Handel blühte, reichlich Märkte hierselbst abgehalten wurden, umsomehr stieg der Preis des Grund und Bodens in den letzten 15 Jahren. Nicht gering ist als ursächliches Moment hinzuzurechnen die Blüte der Landesuniversität, die es im Sommer 1902 zum ersten Male auf mehr als 1000 Studenten brachte, und zugleich die Zunahme der Bevölkerung. Die Zahl der Studierenden geben wir im folgenden wieder; desgleichen die Bewohnerzahl, wie sie in den Ergebnissen der Landesstatistik veröffentlicht sind.

Besucherzahl der Landesuniversität:

S. S.	1847	1866	1870	1880	1890	1895	1900	1902
	570	400	306	394	590	568	855	1016.

Digitized by Google

Einwohnerzahl:

1871	1875	1880	1885	1890	1895	1900
12 245	13 985	17 003	19 002	20 571	22 924	25 491
% Zunahme geg. d. vorherige Zähl.	3,6	4,3	2,4	1,7	2,3	2,2

Indes gibt es noch Gründe ideeller Natur, die neben diesen durch die Entwicklung veranlassten Gründen eine preissteigernde Wirkung haben, wenn auch von nur untergeordneter Bedeutung. Des fernern kommen hinzu die vielen Beweggründe mancherlei Art, die in dem wirklichen und scheinbaren Vorteile des jeweiligen Käufers liegen, nicht zuletzt verursacht durch das Streben nach Gewinn. Im ganzen genommen sind die erhöhten Grund- und Bodenpreise das Spiegelbild einer mächtig aufblühenden Stadt; die steigenden Grundrenten sind für Giessen nur als Kulturfortschritt zu bezeichnen, die weiter, wie wir noch sehen werden, zu einer Goldgrube für die „beati possidentes" geworden sind.

Wohnungs-, Miet- und Bauwesen und Bodenpreis.

Es gibt in der Wohnungsfrage zahlreiche Momente, die sich statistisch nicht erfassen, nicht in ein tabulistisches Schema einfügen lassen. Man braucht nur an die Art des Zubehörs der Wohnungen zu denken, an die Grösse der einzelnen Räume und dergl. In Anbetracht solcher Erwägungen kommt man dazu, nicht mit Zahlen zu arbeiten. Sie wären nur dann brauchbar, wenn sie alle Gesichtspunkte umfassten und auf breitester Basis entstanden wären. Für unsere Stadt liegen nur Erfahrungen, nicht Zahlen über das Mietwesen vor. Zudem interessiert uns ja nur der Teil der Wohnungsfrage, inwieweit erhöhte Bodenpreise zur Verteuerung der Wohnungen geführt haben. In dieser Hinsicht haben wir eine Reihe von Nachforschungen angestellt über Mietzinse in herrschaftlichen Einzelhäusern, in mehrstöckigen, vom Mittelstand bewohnten Häusern, und schliesslich in solchen von Handwerkern und Arbeitern, sog. „kleinen Leuten". Das Ergebnis ist folgendes.

Digitized by Google

Eine Steigerung des Mietzinses trifft für das mehrstöckige vom Mittelstand bewohnte Haus nicht zu, wohl aber für die Villa und die Arbeiterwohnung.

Zwar hört man vielfach klagen über die Höhe der Mietspreise; dem kann man Recht geben; aber unrecht ist es, sich zu beklagen, insofern die erhöhten Zinsen auch erhöhte Behaglichkeit und Annehmlichkeit bringen. Denn wo verzichtet man heute auf Veranden, auf Erker, Balkone und Loggien und wie diese Dinge alle benannt sein mögen? Werden hohe Anforderungen gestellt an das Äussere eines heutigen Hauses, so auch nicht minder an die innere Ausschmückung. Die neuesten Tapetenmuster, Deckenschmuck in Gold bemalt, Wasserklosets, geregelte Entwässerung werden durchweg verlangt, und nicht nur von herrschaftlichen Familien. Man kehre, wenn man sich mit Recht übervorteilt hält, in das alte, schlichte Haus zurück, lasse sich eventuell einen grösseren Weg nicht verdriessen! Städtische Lebensweise und Luxusbedürfnis spielen dabei eine grössere Rolle als man glaubt. Für die Etagenhäuser ist es von vornherein klar, dass sie, soweit sie in dem letzten Jahrfünft erbaut sind, durchweg infolge der Bodenpreise und der erhöhten Baukosten höher errichtet werden als in früheren Jahren. Dadurch sind die Mietspreise auf dem alten Niveau erhalten. Überhaupt erhöht sind die Mieten nur in den 80er Jahren mit Einführung der Wasserleitung und vor fünf Jahren infolge einer Übereinkunft von Hausbesitzern, deren Verein aber aus den verschiedensten Gründen nicht recht lebenskräftig wurde und schon lange eingeschlafen ist. Für die neuesten Häuser lässt sich eine grössere Ausnutzung der bebauten Fläche, des Dachgeschosses und durch die Stellung des Giebels an die Strassenfront nachweisen. Es kommt hier in Giessen vor, dass in Gegenden mit einem zehnfach höheren Bodenpreise, auf dem $3^1/_2$ Stockwerk hohe Häuser errichtet sind, die Mietzinse nicht höher sind als in ältern niederen Häusern. Wo die Preise in Häusern auf billigem Grund und Boden höher sind, da liegt es an der allerdings nicht allseits anerkannten bessern Ausstattung. Wo aber eine Verbilligung der Mieten in diesen stattgefunden hat, da sind die Gründe

Digitized by Google

an anderen Orten zu suchen. Im grossen und ganzen sind die Mietspreise in alten und neuen Häusern durchweg gleichgestellt. Zahlreich sind die Fälle nachweisbar, in denen in den letzten 15 Jahren die Mietsummen durchaus dieselben in den alten Häusern geblieben sind. Wo die Stockwerkanzahl von Häusern auf entschieden teuerem Boden gleich gross ist, — für die kleinere Hälfte von Häusern ist es der Fall — da zieht der Besitzer des auf billigerem Grunde erbauten Hauses einen grösseren Gewinn über seine Verzinsung hinaus. Ein solches Haus bringt 7%, wie uns mehrfach vom Hausherrn gesagt wurde. Im übrigen wohnen die zahlungsfähigen Mieterklassen auch hierselbst in durchweg niedrigen Häusern, und dann bezahlen sie natürlich für ihre Etage einen höheren Preis. Dieser Umstand dürfte damit zusammenhängen, dass das niedrige Haus denselben Raum nur um einen höheren Preis zu bieten vermag, als das höhere Haus. Hier brauchen 3 und mehr Stockwerke nur den Ertrag aufzubringen, der dort von zwei Stockwerken getragen wird. Für gleichartige Wohnungen wird auch hier ein höherer Zins gezahlt; das nötigt dann nicht zu dem „untermischten" Wohnen, was für beide Mieterklassen entschieden von Vorteil ist, wenn auch die sozialen Gegensätze durch das Zusammenwohnen verschiedener Gesellschaftsklassen unter einem Dach eine Abschwächung bis zu einem gewissen Grade erfahren. In vielen Häusern trifft übrigens das „untermischte" Wohnen zu, und dann finden wir im Erdgeschoss einen kleinen Beamten, in dem ersten Stockwerk einen der ersten Gesellschaft angehörigen Mieter, im zweiten schon einen aus niederer Rangklasse und über allen thront im teilweise ausgebauten Dachgeschoss ein Unterbeamter von der Post oder Eisenbahn.

Die Mietzinse für eine 6 und mehr Zimmer enthaltende Wohnung nebst Zubehör schwanken von 650—1200 M. Der Mittelstand ist am besten dran, da er meist einem Studenten eine „Bude" abgibt. Diese After-Vermietung finden wir in den der Universität nahen Gebieten durchweg in der Mehrzahl der Häuser, und die Giessener Mietspreise sind nicht gerade hohe zu nennen. Durchweg wird 22—25,00 M. gefordert, gegen

Digitized by Google

28—30,00 M. in Berlin und München. Der Mittelstand hat in den meisten Fällen noch seine „gute Stube“ als überflüssiges Paradezimmer sich erhalten. Für ihn besteht infolge des reichlichen Angebotes vielfach eine gewisse Harmonie mit dem Hausbesitzer der neueren Häuser. Von Hausagrariern zu sprechen, wäre verfehlt. Die Mietzinssteigerung wird verhindert durch ein reichliches Angebot von Wohnungen, die in den Jahren des letzten Aufschwungs erbaut sind, und zwar sind vorwiegend solche mit verschiedenartigen Wohnungen verschiedener Gesellschaftsklassen entstanden. Für diese Mieterkreise hat das rapide Steigen der Bodenpreise absolut keine Folgen gehabt.

Anders verhält es sich mit den herrschaftlichen Einzelhäusern. Von seiten der Mieter wird offen geklagt, dass sie 2000 M. und noch darüber „verwohnen“. Ausserdem hört man von den Besitzern, dass sie schwerer zu vermieten sind als Etagen, und höhere Anlagekosten als Etagenhäuser erfordern und schwerer zum „Abstossen“ gebracht werden können. Dieser Umstand hängt mit der geringeren Sesshaftigkeit der Bevölkerung insgesamt und vor allem jener Kreise zusammen, die früher sich dauernd durch den Erwerb einer Villa an den Ort banden. Für Beamte und Universitätsprofessoren z. B. scheint Giessen Durchgangsstation zu werden. Es kommt hinzu eine bestehende Abneigung zum Verkehr mit Handwerkern, die Reparaturen vornehmen sollen, und da nimmt es kein Wunder, dass alles zur billigeren Etagenwohnung sich drängt. Man hat die Vorteile und Vorzüge des eigenen Heims vergessen, das zwar eine Mehrausgabe erfordert, dafür dann aber vermehrte Annehmlichkeiten bietet.

Die Mehrkosten solcher Villen, die zudem meistens noch einen Garten haben, sind wesentlich beeinflusst durch die steigenden Bodenpreise. Der Bodenwert solcher Hausgrundstücke beträgt vielfach ein Drittel des Gesammtwertes, und der heutige Preis einer Villa darf mit 45 000 M. wohl noch zu gering veranschlagt werden, wohingegen $3^1/_2$ Stockwerke enthaltende Häuser schon von 50 000 M. an käuflich sind.

Die Verdrängung der Villa ist nun zwar noch nicht allzuweit vorgeschritten, zumal da man sich vorerst noch mit der

Digitized by Google

Erbauung einer mehrstöckigen für zwei Familien befasst hat. Doch glauben wir, dass die Einzelvilla mehr und mehr in Zukunft verschwinden wird, so dass an ein Rückgängigmachen nicht mehr zu denken ist. Allerdings ist diese Erscheinung an sich beklagenswert; immerhin aber nicht mit den Folgen verknüpft, die uns bei Arbeiterwohnungen begegnen. Die Kreise, die auf ein Einzelhaus reflektieren, sind wohlhabend genug, sich eine solche vermehrte Ausgabe, die durch die Bodenpreise verursacht ist, gestatten zu können. Besitzen solche Kreise eine Villa, so machen sie bei einem zukünftigen Verkaufe immer noch kein schlechtes Geschäft.

Ferner haben die erhöhten Bodenpreise dem „kleinen Mann" in Giessen die Wohnung verteuert. Solange noch hier die Preise auf dem Durchschnittssatze der 80er Jahre standen, der höchstens zweistöckige Häuschen zuliess, — wir denken hierbei an die in vielen peripheren Strassenteilen stehenden Häuschen aus damaliger Zeit — waren manche Angehörige aus kleinem Beamten- und Arbeiterstande in der Lage, sich ein Grundstück zur Bebauung zu erwerben. Einmal durch die steigende Grundrente, dann aber auch durch die erhöhten Baukosten ist dieses seit jener Zeit ausgeschlossen. Daher die Erscheinung, dass kleine Häuser eigentlich kaum noch gebaut werden und auch nicht mehr vorteilhaft erbaut werden können. Denn diese Leute mit geringem Kapital und kleinem Wohnungsbedürfnis haben ihrerseits nicht Lust, in teuren Einzelhäuschen zu verbleiben. So findet auch jene Beobachtung ihre Erklärung, dass in Gegenden für mindere Wohnungen neben den alten niedrigern nunmehr, nachdem die Grundpreise in die Höhe gegangen, höhere Häuser erbaut sind, deren Besitzer aber kaum noch ein „kleiner Mann" ist. Dadurch, dass nun so mancher aus diesen Kreisen in Miete zog, ist die Mietsbewegung nur noch grösser geworden. Gerade für die unbemittelten Klassen hat nun aber diese Mietswohnung das moderne Nomadentum im Gefolge gehabt, weit mehr, als für einen andern Stand. Schon lange gilt für Unbemittelte das Wort nicht mehr, dass dreimal umziehen so schlimm ist wie einmal abbrennen. Keiner bewerkstelligt heute leichter einen Umzug, als der kleine Mann

Digitized by Google

mit seinem geringen Hausrat. Der Beobachter sieht solche in und ausser der „Ziehzeit“ recht häufig vor sich gehen, meist nach Feierabend unter Hilfe von Arbeitskameraden.

Nun bestand aber in Giessen an Wohnungen für diese Kreise von jeher ein Mangel chronischer Natur. Das ist auch heute noch nicht anders geworden; auch heute noch ist die Frage für gesunde, geräumige und gleichzeitig preiswürdige Wohnungen eine brennende zu nennen. Dieses Fehlen machte sich noch stärker bemerkbar, als in der Altstadt durch Strassendurchbrüche, durch Niederlegung von baufälligen Häusern manche Wohngelegenheit verschwand. Die Unternehmer waren nur schwer zum Bau solcher Wohnungen zu bewegen, weil für sie das Risiko bei Erbauung solcher grösser ist, als bei den für den Mittelstand berechneten Etagenhäusern. Der Unternehmer will alle Häuser schnell umsetzen, um für weitere Unternehmungen sein Geld flüssig zu haben. Ausserdem erfordert die Verwaltung dieser kleinen Häuser das Mehrfache an Schwierigkeiten, Gängen und Ärger, so dass man ihm daraus keinen allzugrossen Vorwurf machen kann.

Zwar entstanden an der Peripherie der Stadt vereinzelte Arbeiterwohnungen, auch in der Stadt selbst wurde die Bruchstrasse, vom Volksmund die Ellenbogenstrasse genannt, angelegt; alles das war „wie ein Tropfen auf den heissen Stein“. Der Mangel blieb bestehen, und ihm folgte eine stete, wenn auch langsame Preissteigerung der Mieten, weil eben in diesem Falle die Nachfrage das Angebot weit überschritt.

Die Lohnquote, die von diesen Mieterklassen für Zins entrichtet werden muss, besteht für eine Dreizimmerwohnung in einem Drittel ihres Arbeitseinkommens im ungünstigsten Falle, und in einem Viertel im günstigsten. Schon schreitet man in Giessen, man sollte es kaum glauben, zum Halten eines Schlafburschen oder auch eines Ladenmädchens, die nicht mit in der Familie ihrer Brotgeber gehalten werden. Immerhin wäre es verfehlt, von einem „Wohnungsfeudalismus“ der Hausbesitzer zu sprechen. Die Zeiten, worin ein jedes Haus 7% Einnahme brachte, sind endgültig vorüber. Das Kapitel „Abhilfsmaßregeln“ wird uns noch zeigen, was in Giessen in den letzten

Digitized by Google

Jahren zur Unterdrückung solcher Zustände geschehen ist. Die weitere Schilderung der Wohnungsnot und der teuren Mieten übergehen wir, da durchweg nur Bekanntes zu wiederholen wäre.

Auf einen Punkt soll indessen hier noch eingegangen werden. Die Wohnungsnot hat für Giessen auch ihre guten Seiten. Zahlreiche Arbeiter sind gezwungen, ihre Wohnungen auf den benachbarten Dörfern und Ortschaften beizubehalten. Eine gute Eisenbahnverbindung sorgt für ihren Transport nach Giessen. Auf den Ortschaften sind aber die Lebensverhältnisse durchweg bedeutend billiger. Mancher Arbeiter hat ausserdem ein kleines Haus als Eigentum und dazu ein Ackerländchen. Und mit dieser Scholle ist er innig verbunden, für Erhaltung und Vergrösserung seines Besitzes strebt er und wird dadurch zu einem arbeitsfreudigeren, leistungsfähigeren Menschen herangezogen als sein Genosse, der städtische Arbeiter, der in der Stadt zur Miete wohnt. Die grosse Mehrzahl der Arbeitgeber versicherte uns, wie sehr der ländliche Arbeiter seinen Kollegen übertreffe, wie oft sie in der Lage seien, diesen jenem vorziehen zu können. Die Lage der Giessener Tabakarbeiter scheint uns die Richtigkeit dieser Versicherungen zu beweisen.

Die Bodenpreise sind somit teilweise die Ursache für Mietssteigerungen gewesen, und zwar gerade für die Wohnungen, deren Mieter es am wenigsten vertragen können, erhöhte Zinsen zu zahlen. Die „Abhilfsmaßregeln“ werden uns in dieser Meinung noch bestärken.

Was im übrigen das Bauwesen, das wir im vorhergehenden schon öfter gestreift haben, betrifft, so ist dieses ein sehr reges, vor allem auch im letzten Jahrzehnt gewesen.

Es wurden errichtet:

im Jahre	Summe der Häuser	davon:	
		Vorderhäuser	Hinterhäuser
1877/78	65		
1878/79	55	23	32
1879/80	80	31	49
1880/81	58	28	30

Digitized by Google

im Jahre	Summe der Häuser	davon:	
		Vorderhäuser	Hinterhäuser
1881/82	66	21	45
1882/83	60	20	40
1883/84	66	12	54
1884/85	93	27	66
1885/86	80	25	45
1886/87	77	34	43
1887/88	79	24	55
1888/89	96	36	60
1889/90	92	41	51
1890/91	118	41	77
1891/92	68	26	42
1892/93	63	28	35
1893/94	86	41	45
1894/95	57	28	29
1895/96	44	32	12
1896/97	92	49	43
1897/98	70	40	30
1898/99	115	66	49
1899/00	149	85	64
1900/01	70	40	30
1901/02	128	61	67

Kopfzahl d. Bevölker.:	Zunahme in %	i. J.	Summe der Wohnhäuser	Zunahme in %	Behausungsziffer
13 980	100	1875	1020	100	13,70
17 003	122	1880	1177	115	14,45
19 001	135	1885	1270	125	14,96
20 571	147	1890	1414	139	14,54
22 932	164	1895	1543	151	14,86
25 564	183	1900	1724	169	14,83

Was zunächst die Rubrik Behausungsziffer angeht, so ist diese hocherfreulich. Giessen steht noch weit unter dem Durchschnitt deutscher Städte mit 24,9 Bewohnern auf ein

Digitized by Google

Wohnhaus und folgt auf Köln mit 15,8. Auch wenn wir die Behausungsziffer als Index des Anwachsens der Gebäudehöhe betrachten, beweist sie uns absolut nicht die von manchen Seiten angenommene Zunahme der Überfüllung; dafür ist sie zu konstant.

Dass die Gebäude höher errichtet sind, geht ferner aus den Prozentzahlen der Bevölkerung und der Häuser hervor; dort Steigerung in 25 Jahren von 100 auf 183, hier von 100 auf 169; dabei bleibt die Behausungsziffer von 13,70 : 14,83 nur geringen Schwankungen unterworfen.

Die Zahl der Haushaltungen am 1. Dezember 1900 beträgt nach dem „Statistischen Handbuch für das Grossherzogtum Hessen (1903)“ 5175; davon kommen auf 1 bewohntes Haus 2,9 Haushaltungen; auf 1 Haushaltung 4,9 Personen.

Vergleicht man mit diesen Zahlen die aus dem Jahre 1875 vorliegenden, die L. v. Rohland in seiner Schrift über die Ergebnisse der Volkszählung von 1875 in der Provinzialhauptstadt Giessen zusammengestellt hat, so ist man erstaunt über die Gleichmässigkeit der Ziffern; die durchschnittliche Personenstärke einer Haushaltung betrug nämlich:

1861	1864	1867	1871	1875	1900
4,22	4,19	4,30	5,32	4,97	4,90

Ein Haus wurde durchschnittlich bewohnt:

von Personen:

11,5	11,6	12,1	13,1	13,7	14,83

von Haushaltungen:

2,72	2,76	2,81	2,46	2,62	2,9.

Der rationelle Stadtausbau hat bis heute durch die steigende Grundrente nicht gelitten. Der „Lückenbau“ ist eine seltene Erscheinung. Nur die geschlossene Bebauung hat erhebliche Fortschritte gemacht, oder aber der Abstand zwischen den einzelnen Gebäuden ist geringer und geringer geworden. Bis Ende der 70er Jahre ist die geschlossene Bebauung überhaupt unbekannt gewesen; als damals ein jetzt noch lebender Architekt das erste Doppelhaus errichtet hatte, war man allgemein aufgebracht. Man sieht, wir haben es mittlerweile doch weiter gebracht in unseren Anschauungen.

Digitized by Google

Wem brachte die Preissteigerung des Grund und Bodens Vorteile?

Neuere Untersuchungen Sombarts über die Quellen des Reichtums im Mittelalter haben festgestellt, dass die Anfänge des bürgerlichen Reichtums vor Jahrhunderten in der akkumulierten Grundrente zu suchen sind. Diese Feststellungen treffen auch heute noch zu; nur sind graduelle Unterschiede in der Verteilung zu vermerken. Die städtische Entwicklung hat es mit sich gebracht, dass der Grund und Boden in immer kleinere Flächen zerlegt werden musste. Es liegt nun einmal im städtischen Hausbau gegenüber dem ländlichen das Prinzip der Trennung. Diese Teilbarkeit hat sich in gewisser Ausdehnung als günstig erwiesen und den in Grund und Boden in der Bebauungszone angesessenen Leuten unverhoffte Vorteile zugewandt, sie zu „beati possidentes" gemacht. Mit der zunehmenden Verkehrsentwicklung der Stadt ist es, wie an anderer Stelle ausgeführt, zur „Versilberung" des Grundes und Bodens" gekommen. Weil nun aber in unserer Zeit viel mehr Personen zu den Besitzern gehören, als in früheren Jahrhunderten, haben nicht nur einzelne, sondern recht viele ihren Besitz vorteilhaft veräussern können. In dem Maße, wie die Bebauung Fortschritte gemacht, die Bodenwerte dadurch stiegen, sind die ursprünglichen Besitzer, die Landwirtschaft betreibenden Stände, auch hier bereits weniger und weniger geworden. Doch haben nicht alle Besitzer gleich grossen Gewinn gehabt; mancher, der sich allzufrüh zum Verkauf entschloss, nicht in dem Maße wie einer, der sein Grundstück festhalten konnte, bis noch mehr gezahlt wurde, oder aber in Zukunft gezahlt werden wird. Darüber sind sich wohl alle einig, dass der Höhepunkt der Preise noch lange nicht erreicht ist, dass der Boden in immer weiterem Umfange zur Bebauung nötig sein wird und dann den jeweiligen Besitzern mit „Talern" belegt werden muss, da der „Baugrund nicht vermehrbar" ist.

Je nach der früher oder später erfolgten Veräusserung lassen sich die Vorteile leicht erkennen, die ein Verkauf mit sich gebracht hat. Leider darf ferner als feststehend ange-

Digitized by Google

nommen werden, dass der ursprüngliche Besitzer im Verhältnis nicht den Mehrwert gelöst hat, wie ein späterer, dessen wirtschaftlicher Sinn besser ausgebildet war. Einige diesen Kategorien angehörige Besitzer erzählten uns, sie seien zur Zeit in Geldverlegenheit gewesen. Das habe ein Makler erfahren; flugs sei er zu ihnen gekommen und habe mit den schönsten Worten und Überredungskünsten sie zum Verkauf veranlasst, der eine Stunde später sie gereut habe und für die Zukunft ihnen in unangenehmster Erinnerung verblieben sei. Heute sind sie „gewitzigt" und halten den Besitz, der ihnen verblieben, in festen Händen. Es liegt in diesen verfrühten Verkäufen also auch ein erzieherisches Moment.

Den Löwenanteil aus der steigenden Grundrente haben unstreitig die Bauunternehmer gehabt; zumal wenn sie ganze Strassen auf ihre Kosten anlegten und nach erfolgter Bebauung, wodurch exorbitante Preise erzielt wurden, sie, wie mehrfach geschehen, grossmütig der Kommune „unentgeltlich" zur Verfügung stellten. In einem Falle war der Unternehmergewinn für den Besitzer so gross, dass er sich nunmehr „zur Ruhe" setzen konnte. Überhaupt dürfte die Richtigkeit unserer Auffassung durch nichts besser bewiesen werden, als durch die zahlreichen aus dem Baugewerbe während der letzten 30 Jahre hervorgegangenen Rentner. Vorteile durch die steigende Tendenz der Grundrente haben ferner eine grosse Anzahl Hausbesitzer gehabt, dem Beamtenstande, den Gelehrten- und anderen Berufen angehörig. Sie alle haben sich mit Gewinn ihres Besitzes an einer Stelle entledigt und sich weiter peripheriewärts angekauft. Kluge Leute verzehren ihre vermehrten Einkünfte nämlich nicht völlig; sie legen sie aufs neue an und zwar, dem Zug der Zeit entsprechend, wieder in Grundbesitz, da diese Art von Verwendung besser den Betrag erhöht als Staatspapiere und andere Anlagewerte.

Uns sind im Laufe der Untersuchung Fälle bekannt geworden in Hülle und Fülle, in denen Besitzer, nachdem sie jahrelang fünf und mehr Prozent an Miete eingenommen hatten, bei einer dann erfolgten Veräusserung erhebliche Gewinne hatten, die schwankten zwischen 4000 bis 8000 M. bei einem

Digitized by Google

Verkaufspreis von 30 000 M. Ein bäuerlicher Besitzer, dem im Erbgange ein rund 11 000 qm grosser Acker zugefallen war, verkaufte diesen Acker nach wenigen Jahren für den hohen Preis von 10 000 M.; der neue Eigentümer machte die Entdeckung, dass es Sandboden war, und verkaufte daraus für 3- bis 4000 M. Sand, der gut abging, weil die Abfuhr zur Stadt bequem war. Weil dieses Grundstück aber bei einer zukünftigen Bebauung doch hätte abgetragen werden müssen, erhöhte sich schon an und für sich der Wert; dazu kam, dass nunmehr auch die Bebauungsgrenze immer näher gerückt war. Damit waren 6 Jahre verflossen, und der Verkauf ergab 43 000 M. Eine heutige Wertschätzung nach Preisen, die für benachbartes Gelände gelöst wurden, ergibt 110 000 M. Dabei haben es die letzten Käufer erst fünf Jahre in ihrem Besitz. Die freiwilligen Verkäufe erfolgten 1891, 1898.

1885 erbaute Häuser, die bis heute sich mit 5% verzinsen, stiegen im Werte um ein Drittel, wie Verkäufe im vorigen Jahre ergaben. Ein Gegenstück zum „Schöneberger-Schwarzen-Adler" bildet ein grosses Vergnügungsetablissement, das 1886 für 125 000 M. gekauft wurde. Das folgende Jahrzehnt brachte dem glücklichen Besitzer für verkauftes Gelände rund 100 000 M. ein. Ein letzthin vorgenommener weiterer Verkauf ergab 225 000 M., bei 35 000 M. Anzahlung.

Dass innerhalb Jahresfrist nach eigenen Angaben 20 000 M. durch Umsatz an bebauten und unbebauten Grundstücken gewonnen ist, ist keine Seltenheit. Durch vorteilhaften Verkauf von unbebauten Grundstücken wurden, wie uns der damalige glückliche Besitzer erzählte, innerhalb eines Monats 35 000 M. verdient, bei einem Gesamtwert von 140 000 M.

Dass sich immer wieder Käufer fanden, die für höhere Preise Häuser an sich brachten, liegt eben darin begründet, dass der jeweilige Eigentümer auf einen Konjunkturen-Gewinn rechnet, einmal durch das Steigen der Mietzinsen, dann aber durch einen erneuten Verkauf. Jener ist bisher, wie wir sahen, nicht eingetreten für alle Besitzer, dieser aus einem Verkauf aber stets. Auf die steigende Grundrente hofft der Besitzer, und in dieser Hoffnung findet er sogar Ersatz für mangelnde

Digitized by Google

Verzinsung, die sich ebenfalls nachweisen lässt. Nur so ist es auch zu erklären, dass sich heute Häuser herausfinden lassen, die keine 5 Prozent ergeben, sondern nur 3. Einige wenige erfordern sogar noch Zuschuss.

Auf der anderen Seite ist es dem Konjunkturen-Gewinn zu danken, dass nach den von Ende der 80er Jahre an erfolgten vorteilhaften Veräusserungen immer wieder neue Häuser gebaut wurden, die aber nun eine Erhöhung der Mietspreise und damit der Ertragsersteigerung gleichwohl nicht zuliessen. Der Gewinn seinerseits gab das Motiv ab für die Neubauten, und deshalb heute die Klagen von interessierter Seite: „Es wird zuviel gebaut". Man schritt deshalb auch vor wenigen Jahren zu einer Eingabe recht merkwürdiger Natur, indem die Besitzer einer gewissen Strasse an die Verwaltung das Ersuchen richteten, die Bautätigkeit zu beschränken durch Verbot oder Nichtgenehmigung der Baugesuche; weil durch die vielen Neubauten ihre Etagen entwertet und damit die Interessen steuerzahlender Bürger (?) geschädigt würden. Im übrigen besteht zwischen guten Zeiten der wirtschaftlichen Vorgänge und der Errichtung von Neubauten ein inniges Abhängigkeitsverhältnis. Die vorhin angeführten Ziffern lassen sich in der Mehrzahl der Fälle für die „fetten Jahre" des letzten Aufschwungs nachweisen, um mit den „mageren" dann wieder geringer an Zahl zu werden.

Zur Gruppe derjenigen, die durch „vorteilhaften" Verkauf ihr Vermögen vermehrt haben, gehören auch die Beamten, die bei einer Versetzung sich nicht sofort zur Veräusserung entschlossen haben, sondern damit gewartet haben. Liessen sie sich zu einem sofortigen Verkaufe herbei, so haben sie allerdings den verdienten Zuwachs nicht bekommen, dann mussten sie mit ihrem Einkaufspreis auch als Verkaufspreis vorliebnehmen. In wenigen Fällen ist wohl auch eine noch geringere Summe herausgekommen, nämlich dann, wenn der Käufer oder sein Zwischenmann kein Mittel unversucht liess, dem Verkäufer die Zukunft in allzu düsteren Farben zu schildern, so dass dieser endlich einwilligte, froh, sein Besitztum los zu sein. Der lachende Teil war meist ein Grundstücks- oder Häusermakler. Diese Fälle sind jedoch gering an Zahl, in denen aus solcherlei „ge-

Digitized by Google

drehten" Gründen eine wirkliche Wertverminderung stattgefunden hat.

Vorteil von der steigenden Grundrente hatten fernerhin diejenigen, — ob bewusst oder unbewusst ist in jedem Falle nicht ohne weiteres klarzustellen — die ihr Besitztum vor Jahren abgerundet haben, durch Ankauf benachbarter Teile, die einen benachbarten Garten ankauften, um sich eine schöne Aussicht zu erhalten. Mittlerweile sind sie in Wirklichkeit vom Glück der steigenden Rente gesegnet worden.

Grosse Summen aus den Bodenwerten hat auch erfreulicherweise die Stadt als solche eingesteckt. Einmal dadurch, dass sie je auf Nachfrage sowohl aus ihren alten Besitz, als auch zum Teil aus dem Stadterweiterungsfonds bereits Bauplätze veräussert hat, oder aber auch noch in kluger Voraussicht festgehalten hat zur zukünftigen Bebauung. Das Kapitel Bodenpolitik zeigt das aufs beste; bis zum Jahre 1888, wo die Stadt die Strassen auf ihre Kosten herstellte, ohne nachträgliche Heranziehung der Anlieger, kaufte sie auch manchmal „vorsorglich" mehr, als zum Strassengelände gerade nötig war. Die übrigbleibenden Komplexe wurden späterhin nach der Strasseneröffnung mit annehmbarem Gewinn vorteilhaft weiterverkauft, und zwar nach dem Meistgebot in mehreren Versteigerungsterminen. Derartige Fälle sind aber nur vereinzelt erfolgt.

Die Bilanz aus dem Stadterweiterungsfonds zeigt so recht, dass die Stadt nicht den geringsten Anteil an den Summen der vorteilhaften Grundstücksverkäufe gehabt hat. In 8 Jahren buchmässig 164 000 M.! Der Gewinn dürfte übrigens, wenn der Teil der Grundstücke, der in der Bebauungszone liegt, über seinen Ackerwert hinaus, mit dem er in Rechnung gestellt ist, mit seinem wirklichen latenten Bauwert eingeschätzt würde, in Wirklichkeit erheblich grösser sein.

Wie die Stadt, so hat auch die Armenverwaltung durch Verkauf von „Spitalsäckern" und die Plocksche Stiftung, die ein Teil davon ist, „ihren Kapitalbestand nicht unerheblich vermehrt durch vorteilhaften Verkauf von Grundstücken". Dieser Satz kehrt regelmässig in dem alljährlichen Bericht der Verwaltung der Stadt wieder. Dass auch die Kirche für sogen.

Digitized by Google

Pfarräcker, die zur Bebauung verkauft wurden, ihren Anteil an der steigenden Grundrente hatte, ist selbstverständlich; auch hier sorgt sie, wie P. Voigt dieses von Berlin berichtet, „für den andern Tag", indem sie Klage über den niedrigen Preis erhebt, den die Stadt seit alten Zeiten für das Strassengelände entrichtet und auch immer noch entrichten wird, solange eine Umlegung innerhalb eines Baublockes nicht eine gerechtere Verteilung herbeiführt. Erst dann würden alle Besitzer gleichmässig im Block ihr Gelände angewiesen bekommen und auch alle gleich viel zur Strassenanlage abzugeben haben.

Dass die Banken und Geldinstitute ebenfalls gewonnen haben, braucht nicht erwähnt zu werden, da doch sowohl gebaut ist, um Hypotheken anbringen zu können, als auch solche gesucht sind, um überhaupt bauen zu können. Mehrere Tausend Mark fallen allein jedes Jahr jedem einzelnen Vertreter der am hiesigen Orte beteiligten Banken für ihre Mühewaltung zu.

Auch haben viele persönlich uns bekannte, wohlhabende Bürger auf zweite und dritte Hypotheken zu $4^1/_2$ Prozent und noch höher Geld ausgeliehen, und zwar recht gern, wie uns versichert wurde, da dieses die beste Anlage sei.

Soweit die Provinz Oberhessen für sie nutzloses Grabengelände an den Landstrassen den Käufern abgab, hat auch sie mit Vorteil und Gewinn verkauft. Sie fordert schon vor 16 Jahren 1,50 M. pro qm von der Stadt zum Schlachthofneubau.

Dass der Staat mit seinen zahlreichen Liegenschaften an der Wertsteigerung ebenfalls Anteil hat, ist weiter nicht wunderbar. Zwar hat er noch zu keinen nennenswerten Veräusserungen sich entschlossen; doch dieses ist vielleicht nur eine Frage der Zeit, und der Wertzuwachs ist ihm heute schon so gut wie sicher.

Terraingesellschaften mit künstlichen Machinationen haben in Giessen bisher ihren Wirkungskreis noch nicht gesucht; auch sie hätten reiche Ernten einheimsen können.

Nach solchen Darlegungen glauben wir die Tatsache als sicher hinstellen zu können, dass die Wertsteigerung des Grund und Bodens in Giessen für die Besitzer als eine Quelle des Wohlstandes zu gelten hat. Die Chancen, in einer aufblühenden

Digitized by Google

Stadt wie der unsrigen, zu Macht und Reichtum zu gelangen, sind in hohem Grade bedingt durch die Höhe der Grundrenten. Von Strasse zu Strasse, von Haus zu Haus lässt sich dies verfolgen.

Was nun die Frage angeht, ob dem notleidenden Handwerk die Wertsteigerung des Grund und Bodens zu gute gekommen ist, so ist auch diese zu bejahen. Auch das Handwerk hat direkte und indirekte Prämien aus der Bodenwerterhöhung gezogen. Es findet sich eine ganze Reihe von Handwerkern, die durch gute Ausnützung der Konjunktur, in der sie zum Verkauf brachten, was sie an Grund und Boden besassen, zu wohlhabenden Leuten geworden sind. Diese Gewinne möchten wir als direkte bezeichnen. Indirekt hat das Handwerk, soweit es am Baugewerbe beteiligt ist, ebenfalls gewonnen. Wir nennen nur die Bauschreinereien und die Schlossereien. Im übrigen sei über die Lage des Handwerks im allgemeinen bemerkt, dass es hierselbst verhältnismässig gut dasteht auch in seinen anderswo ungünstigsten Betrieben. Das muss wohl mit besonders günstigen Momenten zusammenhängen, die hier statthaben. Als solche möchten wir das blühende Fortbildungsschulwesen und die grosse Konsumtionsfähigkeit der Bevölkerung bezeichnen, Umstände, die dazu führen, dass das Handwerk noch immer seinen Mann ernährt, ihn noch nicht zum Rückzug gezwungen haben, trotzdem von allen Seiten seine Positionen bestürmt werden. Wer Gelegenheit hat, auf Festen dieser Kreise Beobachtungen anzustellen, dem fällt die Wohlhabenheit der Handwerker auf. Aus solchen Erscheinungen können wir ebenfalls einen Rückschluss ziehen auf die relative Besserstellung der Giessener Handwerker, wenngleich ein solcher Schluss nicht absolut zwingend ist. Wir bleiben uns wohl bewusst, dass es sich um dehnbare Begriffe handelt, dass in die Wagschale die einzelne Persönlichkeit, die wirtschaftliche Kraft gelegt werden muss. Einstweilen dürfte es mit dem Untergang des Giessener Handwerks noch gute Weile haben. Wir dürfen die Lage, wenn auch nicht als Wesens-, so doch als erheblicher Unterschied im „Tempo“ bezeichnen, und damit der Meinung Sombarts beipflichten.

Digitized by Google

Ist die Preissteigerung durch besondere, nicht auf eigenen Leistungen beruhende Umstände erfolgt?

Solange eine Stadt noch klein und ein Gesamtüberblick über sie möglich ist, lassen sich je nach der zeitlichen Entwicklung des einen oder andern Viertels ohne weiteres Rückschlüsse ziehen auf die Gründe der Preissteigerung, soweit sie nicht auf eigener Tatkraft beruhen.

Als ersten und wichtigsten Grund möchten wir die fortschreitende Bebauung anführen; sie bringt eine exorbitante Preiserhöhung, bedingt durch den plötzlichen, schroffen Übergang von reinem Acker- und Gärtnereiwert zum Bebauungswert. Vollständig gleichgültig ist es hierbei, ob eine Strasse schon durchgeführt ist, oder nur auf dem Papiere projektiert ist. Sowie bekannt wird, dass in diesem oder jenem Gebiet eine Strassenanlage geplant ist, ziehen die Preise an. Noch halten sie sich in verhältnismässig geringen Grenzen. Dann wird der Bebauungsplan auf dem Stadtbauamt zur Einsichtnahme offengelegt, und es erfolgt eine Wanderung dorthin. Grosse Freude herrscht bei dem Eigentümer, dessen Grundstück vorteilhaft getroffen wird, und dieses Moment führt zu einer stärkeren Tendenz in der Preiserhöhung. Der, dessen Gebiet gar nicht oder unzweckmässig getroffen wird, versucht durch eine Eingabe eine Besserung herbeizuführen. Natürlich hat er in den seltensten Fällen damit Erfolg. Einstweilen aber lässt er sich ihm verbleibende Zwerchgrundstücke teuer bezahlen und sucht darin Trost. Auch der Besitzer, der Pech hat mit seinem Acker, insofern, als er ganz in die Strasse fällt, versucht noch sein letztes Heil in einer Eingabe, die natürlich nach altem Herkommen ebenfalls erfolglos bleibt.

Wird nun ein an der neuen Strasse liegendes Grundstück von einem Liebhaber aus besonderen Gründen über die Steigerung hinaus bewertet, dann fordern die anderen Anlieger sofort das gleiche Gebot für ihren Besitz. Wie sehr die fortschreitende Bebauung ohne Gegenleistung den Bodenwert steigert, erhellt auch aus folgenden Tatsachen. Ist eine Strasse

Digitized by Google

bis zu einem gewissen Endpunkte projektiert, einstweilen aber nur in einem Teile zur Bebauung zugelassen, dann erwacht die ängstliche Sorge um Weiterführung bei den weiter an ihr gelegenen Besitzern. Dann erwacht ihr bis dahin vielfach schlummerndes Interesse an dem richtigen Stadtausbau; sie sammeln Unterschriften und reichen ebenfalls ein Gesuch ein. Nun hat die Baudeputation als zunächst in Betracht kommende Instanz einen schweren Stand; direkt und indirekt sucht man sie zu beeinflussen zur Weiterführung, und zwar mit allen möglichen Gründen und Beweismitteln. Lehnt nun aber diese gleichwohl ab, so geht das Gesuch an das Plenum der Stadtverordneten. Leider ist nun diese Instanz nicht immer so zugeknöpft gewesen, wie es eigentlich gefordert werden könnte. Mancher Beschluss ist daselbst umgestossen worden, der besser unausgeführt geblieben wäre. Hätte man allen Wünschen sich zuvorkommend gezeigt, so wäre jedenfalls ein Unikum von Stadtausbau und Stadtplan zustande gekommen. So ist mancher fromme Wunsch, der schon vor Jahren dringend zur Ausführung empfohlen wurde, zum grossen Leid der Anlieger unterblieben, manche Strasse nicht ganz der Bebauung zugänglich gemacht. Wirklich hat dieses Mittel dazu beigetragen, die Preise etwas zurückzuhalten, und somit ist es an solchen Stellen nicht zu einem „frisch-fröhlichen“ aber schliesslich ungesunden Preistreiben gekommen. Jedem zu gefallen ist eben unmöglich und führt zu bedenklichen Folgezuständen, die wir in unserer Stadt noch nicht haben.

Neben der fortschreitenden Bebauung sind aber für Giessen noch zahlreiche Gründe zu vermerken, die ohne eigene Leistungen, ohne dass der Besitzer auch nur einen Finger gekrümmt hat, zur Erhöhung der Grundrente geführt haben. Vor allem ist es die der Neustadt eigene Dezentralisation oder besser gesagt, die Verteilung grosser staatlicher und städtischer Institute auf die verschiedenen Stadtviertel. Folgen wir den einzelnen Jahren. Aula und Auditoriumgebäude der alma mater Ludoviciana, Gymnasium und Realgymnasium mit der Realschule erhöhen, sobald sie ausgangs der 70er Jahre in bisher reiner Wiesengegend erbaut werden, die Werte der anliegenden

Digitized by Google

Grundstücke. Nur ihre Errichtung macht uns die dann gezahlten erhöhten Preise verständlich. Die anfangs der 80er Jahre erfolgte Anlage der neuen Kasernen an der Grünbergerstrasse, die sich dem Besucher der Stadt in herrlicher Lage präsentieren, erhöhen den Wert der benachbarten städtischen Triebviertel, die durchweg mehr begehrt und höher bezahlt werden. Zwar wird gerade zwanzig Jahre später, als es sich um die Anlage der nunmehr ausgebauten Landmannstrasse handelt, und die Anlieger hierdurch eine Schädigung zu erleiden glauben, von ihnen behauptet, schon die Erbauung der Kasernen habe zu einer Wertverminderung geführt; allein das gerade Gegenteil ist richtig und lässt sich aus den späteren Verkäufen beweisen. Auch die Landmannstrasse hat den Wert ihrer Besitzungen nicht vermindert, sondern ebenfalls erhöht.

Die Errichtung des Justizpalastes, die ebenfalls Ende der 70er Jahre erfolgte, führt dieser Gegend neues Leben und eine Steigerung der niedrigen Wiesenpreise zu. Ferner erfolgt durch die Anlage des Schlachthauses und der Marktanlagen, die in langen Zwischenräumen ausgeführt, in einem bisher öden Stadtviertel eine Wertsteigerung, die vor wenigen Jahren noch nachhaltiger wurde, als endlich die Bibertalbahn von demselben Stadtteile ihren Ausgangspunkt nahm. Ganz besonders haben aber die neuen Kliniken 1890, die bis heute einem gänzlich neuen Stadtviertel aufgeholfen haben und diesem ein eigenes Gepräge verleihen, den Bodenpreis gesteigert. Unwillkürlich fragt man sich beim Durchwandern dieses schönen Viertels, ob es auch wohl gebaut wäre, wenn die „medizinische Stadt" durch die staatliche Fürsorge nicht dort errichtet wäre! Die weiter peripherisch erfolgte Anlage der Psychiatrischen Klinik (1896) führt ohne jede Leistung zur abermaligen Erhöhung der Grundrente. Gerade bei dem Geländekauf für dieses Musterinstitut wurden zahlreiche Enteignungsprozesse notwendig. Aus den letzten Jahren erst stammt für diese Gegend eine Preissteigerung, die durch Bauten der Eisenbahnverwaltung verursacht worden ist, und ganz neuen Datums ist die erhöhte Grundrente durch geplante Errichtung der Veterinärinstitute.

Digitized by Google

Das beste Beispiel, wie durch solche Dezentralisation die Preise in die Höhe gehen, liefern die noch schwebenden Verhandlungen, die den Neubau der chirurgischen und ophthalmologischen Klinik betreffen. Der Wert der jetzt zu enteignenden Grundstücke ist ursprünglich verursacht durch die Erbauung der benachbarten Kliniken und Institute und die dann erfolgende Bebauung des Nachbarviertels. Heute wird derselbe Staat, der zum grössten Teile diese Wertsteigerung der benachbarten Grundstücke verursacht hat, den Besitzern hohe Summen zu zahlen haben. Diese haben ihrerseits keine Leistung aufzuweisen, die einen Wertzuwachs herbeigeführt hat; er ist ihnen mühelos zugeflossen. Ob übrigens der Fiskus alle Forderungen bewilligt, ist eine andere Sache. Aus dem bisherigen geht aber hervor, dass erst dann eine Erhöhung der Grundrente stattfinden kann, wenn eine weise Staats- und Kommunalverwaltung, Hand in Hand zusammen arbeitend, für Dezentralisation sorgt. Neben der fortschreitenden Bebauung ist sie eine nicht auf eigener Leistung beruhende mächtige Ursache der Preiserhöhung.

Es lässt sich nach dem Gesagten auch verstehen, weshalb der Nordostverein solche Anstrengungen macht, um in seinem Gebiet eine neue Haltestelle der Main-Weserbahn zu bekommen und dadurch seine ganzen Grundstücke als Bauland verwerten zu können. Solange dieser Plan nicht verwirklicht ist, und es daneben bis heute an grossen staatlichen oder städtischen Gebäuden fehlt, die eine gewisse Abhängigkeit der Umgebung erfordern und damit erst eine Preissteigerung zulassen, so lange wird der Unterschied in der Grundrente bestehen bleiben trotz besserem Untergrunde, die diese Gegend gegenüber der benachbarten, doppelt so hoch bewerteten, dafür aber neben dem Justizpalast gelegenen Gegend, hat. —

Als letzte Ursache, die ohne Gegenleistung zur Bodenwerterhöhung geführt hat, ist die Errichtung der beiden Omnibuslinien zu erwähnen. Sie haben wesentlich zu einer guten Verbindung der Grünberger- und Marburgerstrasse mit Stadt und Bahnhof geführt, und heute schon muss ein Käufer in dieser Gegend hören, wie sehr vorteilhaft er sich daselbst anbauen

Digitized by Google

könne, weil ja die „gute Omnibus-Verbindung“ hergestellt sei und auch bald eine „elektrische“ kommen müsse.

Entwicklungsgesetze und Ausblick in die Zukunft.

Die Entwicklungsgesetze der städtischen Bodenpreise und des Besitzes an Grund und Boden haben wir im vorhergehenden schon mehrfach gestreift. Wir haben die Gründe für die Steigerung angegeben und die bisherigen Nachteile geschildert, die sie im Gefolge gehabt haben. Noch waren die Erscheinungen nicht den ungesunden der Grossstädte gleichzustellen, wie die bisherigen Untersuchungen aus ihnen klargestellt haben. Noch lange dürfte es dauern, bis hier solche Zustände eintreten, wie sie von Eberstadt für Berlin beschrieben sind.

Wahrscheinlich aber müssen dann die Wohnungsverhältnisse *) auch für den bisher unberührten Mittelstand sich fort und fort verschlechtern; dann wird auch für ihn ein ehernes Wohnungsgesetz auftreten; dann werden weitere Kreise nur noch das Existenzminimum erhalten an Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses, das die Höhe ihres Einkommens zusammen mit den Gesetzen ihrer Klasse hinsichtlich der Aufnahme von Aftermietern oder Schlafgängern noch eben möglich macht.

Die bauliche Ausgestaltung der Stadt wird ebenfalls in Mitleidenschaft gezogen werden. Es würde uns mehr und mehr der charakteristische Lückenbau beschert werden, der heute noch eine Seltenheit in Giessen ist. Die Zahl der Stockwerke wird so vermehrt werden, wie es die Bauordnung noch eben zulässt, und wie uns die Landgrafenstrasse, mit ihren recht modernen Zinsburgbauten und Hypothekentürmen, die auf teuerem Grunde errichtet sind, zeigt. Die hohe mechanische Steigeleiter der Giessener Feuerwehr reicht für diese Turmbauten bereits jetzt nicht mehr aus, wie uns ein Fachmann erzählte. Familienhaus und Flachbau schwindet dann noch mehr als bisher, und damit

*) Nach Biermers „Grundzügen“.

Digitized by Google

die Leistungsfähigkeit weiter Bürgerkreise, für welche die Steuern in die Höhe gehen. Der grossen Masse der Mieter wird dann ein kleiner, organisierter Stand berufsmässiger Hausbesitzer gegenüberstehen, die bei der Ausbildung und Leichtigkeit des Hypothekarkredits mit geringer Anzahlung Häuser erwerben und dann praktisch nur Verwalter und Handlanger des Grosskapitalisten sind. Dann hält der bis heute in Giessen unbekannte Mittelsmann, der Hausagrarier, seinen verderblichen Einzug, und er ist gezwungen, aus der Bedarfsdeckungswirtschaft eine Erwerbswirtschaft zu machen zu gunsten seiner Gläubiger, die ihn als Prügelknaben vorschieben. Mit seinem Eintritt in Giessen erscheinen auch die Forderungen, die den kapitalistischen Grossbetrieb auszeichnen, also auch das Streben nach möglichst grossem Gewinn. Wer das Buch über Berliner Verhältnisse, die Eberstadt einer vernichtenden Kritik unterzogen hat, gelesen, kennt auch die zukünftigen Giessener Zustände, die heute freilich noch in weiter Ferne liegen.

Auch sorgt man schon beizeiten, dass „die Bäume nicht in den Himmel wachsen", wie das Kapitel „Abhilfsmaßregeln" noch zeigen wird.

Das Verhältnis zwischen Bodenpreis und Zunahme der Bevölkerung ist schon insoweit klargelegt, als tatsächlich bis zu einem gewissen Grade eine Abhängigkeit besteht; aber für Giessen geht die Preissteigerung weit über die Prozentzunahme der Einwohner hinaus, wie eingangs bewiesen; es traten andere Ursachen hinzu, wodurch dann die steigende Tendenz in der Grundrente bedingt ist.

Auch die Gesichtspunkte fanden eingehende Würdigung, die den Wert des Grund und Bodens verursachen. Es dürfte nochmals zu wiederholen sein, dass bei der Bewertung die Verwendung als Baugrundstück die erste tonangebende Rolle spielt. Werden für einen nach Ermessen des Käufers und Verkäufers günstig gelegenen Bauplatz noch höhere Preise als im Durchschnitt erzielt, dann führen diese sogar zu einer Preissteigerung in der Nachbarschaft. Geschäftsinhaber und dann in Giessen die Eisenbahn haben dazu beigetragen, dass im Verhältnis sehr hohe Preise gefordert und bezahlt worden sind.

Digitized by Google

Die Güte oder Minderwertigkeit der Nachbarschaft, die Nähe von Instituten, die Anlagen, alles das sind Gesichtspunkte, die vom Käufer und Verkäufer in gleicher Weise gewürdigt und dann entsprechend honoriert werden. Ursache und Wirkung sind innig miteinander verbunden und oft gar nicht zu trennen.

Bauordnung, Baustatut, Stadtbauplan und Bodenpreise.

Für die Stadt Giessen erfolgte im Jahre 1845 eine Verordnung, „die Ausführung des neuen Bauplans, das Bauwesen und die Ausübung der Baupolizei betreffend"; sie war bis zum Erlass der heute noch gültigen hessischen Bau-Ordnung vom 30. April 1881 in Kraft.

Im grossen und ganzen enthielt sie einige recht treffliche Bestimmungen, die deshalb auch hier wiedergegeben werden sollen. Nach ihr lag dem Kreisrat ob, die Ausführung des Bauwesens in Giessen und Umgebung zu überwachen. Ohne seine Genehmigung durfte „keinerlei Bauwesen" vorgenommen werden; desgleichen war die Stellung öffentlicher Brunnen, die Wasserleitung, Anlegung von Reservoirs und Abzugskanälen ihm unterstellt.

Als Gericht für sämtliche Streitigkeiten war das Stadtgericht bestimmt als Endinstanz. Nur nach dem genehmigten Einzelplan durfte in Zukunft gebaut werden, und zwar wurde in der zu bebauenden Strasse mit dem Eckhaus begonnen und dann in der Reihenfolge weiter gebaut. Nur so weit hatte die Stadt die Pflicht, das Strassengelände zu erwerben und zur Strasse herzurichten. Nur ausnahmsweise durfte ausserhalb dieses Planes ein Haus errichtet werden; der Erbauer hatte kein Recht auf Strassenanlage, Beleuchtung und dergl.; er musste vielmehr für die in Zukunft zu erbauende Strasse Gelände als Gegenleistung — unentgeltlich in diesem Falle — zur Verfügung stellen und durch Ausstellung eines Reverses auch auf Kanalisation verzichten. In den neuen Strassenplänen sollte auf möglichste Gradlegung Bedacht genommen werden, wodurch allerdings dem monotonen Rechtecksystem Tür und Tor ge-

Digitized by Google

öffnet wurde. Bereits damals waren Vorgärten vorgesehen an den Anlagen. Bei Frostwetter hatte ferner ein Stillstand in der Mauerausführung einzutreten; Gipsverzierungen waren aussen am Hause verboten; für ordnungsgemässen Anstrich war Sorge zu tragen.

Es bestanden noch eine weitere Reihe trefflicher Vorschriften über Verputzanlagen, über Brandmauern und dergl.; sie interessieren uns zum Teil weniger. Es war klar, dass für die Beaufsichtigung hinreichend gesorgt war; dass die Preise künstlich durch die Reihenfolge der Bebauung niedriggehalten wurden, bedarf ebenfalls keiner Erwähnung. Sie konnten nur durch stärkere Nachfrage eine geringe Erhöhung mit durchmachen. Gut war auch die Bestimmung, dass das Stadtgericht zuständig war; sie ist besser als der heutige Zustand, wo es einem jeden freisteht, sich bis ans Ministerium zu wenden. Noch besser wäre dieses Gesetz in seiner Wirkung gewesen, wenn es nicht so oft mit Genehmigung der nachgiebigen Stadtväter durchbrochen wäre. Die heute in der Bebauungszone gelegenen, gar nicht recht zur Strassenhöhe passenden Häuser auf tieferem Niveau, oft nach rechts und links die Fluchtlinie überragend, stammen aus den 70er Jahren. Das ist damals durch Nachgiebigkeit erreicht! Der Zustand, dass die Strassenkosten ausschliesslich von der Stadt getragen wurden, hat ebenfalls, wie uns Interessenten berichten, zu einer Preissteigerung nicht führen können. Das sei 1888 anders geworden, und seitdem wälzten sie ihre Strassenbeiträge, genau wie die Kosten der ein Jahr vorher erfolgten Wasserleitungsanlage, auf die Mieter ab.

Die Geschichte des Werdeganges des Stadtbauplans zeigt uns weiter, wie langsam damals von der Kommunalverwaltung gearbeitet wurde. Zum Teil mag dies vielleicht an der Unzulänglichkeit der Beamten gelegen haben, zum grössten Teil aber an einem falschen Sparsystem, das sich nicht in den Gedanken einleben konnte, Giessen gehe einer gesegneten Blüteperiode entgegen. Über dem Stadtbauplan hat damals entschieden ein Unstern gewaltet. Auf Drängen des Kreisamts entschliesst man sich zu einer Neuanfertigung, will aber den alten, aus der Zeit des Erlasses der B. O. stammenden, dabei benutzen. Da stellt sich nun heraus, dass dieser verloren gegangen ist;

Digitized by Google

trotz mancher Mühe bleibt er unauffindbar. Der mit dem neuen Plan beauftragte Geometer, dessen Aufgabe in einer Neuaufnahme der Altstadt bestand, versteht es meisterhaft, wohl Vorschüsse auf seinen Plan zu bekommen, nicht aber diesen fertigzustellen. Endlich wird er fertig. Dann fordert wiederum die vorgesetzte Behörde eine Reihe von Verbesserungen; allein vorläufig stellt man ihn zurück. Die Verbindungsstrassen zwischen Alt- und Neustadt, wie sie 20 Jahre später unter inzwischen aufs Vielfache gestiegenen Kosten ausgeführt wurden, haben bereits damals manchen Bogen Papier erfordert. Es stellt sich aus einem Aktenstück heraus, dass der Paragraph, wonach die Stadterweiterung nur nach dem genehmigten Stadtbauplan zu erfolgen habe, schon seit Jahren einfach nicht mehr gehandhabt worden ist. Man hatte keinen Bauplan für alle Quartiere, und soweit solche aufgestellt, waren sie verloren gegangen. Auch für die Neustadt erscheint ein neuer Bebauungsplan nach einiger Zeit. 1880 wird er im Buchhandel angekündigt mit den Begleitworten, dass der für die Entwicklung G. so wichtige Plan, der schon seit Jahrzehnten seine Existenzberechtigung gehabt habe, nunmehr im Maßstabe von 1 : 4000 für 6 M. zu haben sei. Auf Grund dieses Planes werden dann in der Folge von Bürgern in „Eingesandts" Vorschläge zur Verbesserung gemacht; aber auch sie finden kein Gehör, dringen nicht durch. Das geschah erst in den neunziger Jahren. Vorerst schiebt man alles auf die „lange Bank". Man tröstet sich mit der zuversichtlichen Hoffnung, dass bald die neue B. O. erscheinen muss; von ihr hofft man — und darin muss man zustimmen — mit Recht Rettung aus dem Wirrwarr jener Zustände.

Die neue B. O. tritt am 1. Februar 1882 in Kraft; sie fordert neue Aufgaben, den Erlass eines Ortsbaustatutes und einer Lokal-Polizeiverordnung. Nach mancher Durchberatung ist im November 1884 das Ortsbaustatut fertiggestellt; manche scharfe, aber angebrachte Bestimmung, die besser bestehen geblieben wäre, erfährt im Plenum der Stadtverordneten-Versammlung eine Abschwächung. Mindest-Forderungen werden in „womögliche" umgewandelt. Es folgt dann auch das andere Statut, und beide werden am 6. Juli 1888 Gesetz.

Digitized by Google

Die neue hessische Bauordnung hat in der Folgezeit berufene Kritiker gefunden. Zuerst befasste sich mit ihr der Wormser Oberbürgermeister Küchler auf der 92. Jahresversammlung des deutschen Vereins für öffentliche Gesundheitspflege. Er forderte schon damals eine gesetzlich festgelegte Strassenbreite für Arbeiterwohnungen, unter das bisherige Maß von 12,5 m, das er mit Recht wegen der Verteuerung für überflüssig hält. Die Folgezeit hat gelehrt, dass er eine gerechte Forderung gestellt hat. Auch über den § 69, der das Zusammenlege- und Enteignungsverfahren umfasst, weiss er einer Reihe von trefflichen Gedanken Ausdruck zu geben.

In den Schriften des Vereins für Sozialpolitik (1901) beschäftigen sich wiederum Fachleute, Schilling und Stübben, mit der hessischen Bauordnung; in demselben Bande bespricht der letzte die Stadterweiterungspläne und ihre Durchführungen in den deutschen Städten; hier wird auch der Giessener einer Prüfung unterzogen. Den dort niedergelegten Ansichten können wir als Nichtfachmann nichts Neues hinzufügen. Vielleicht verdient noch der Umstand Erwähnung, dass für die erste Zeit des Übergangs zwischen alter und neuer Bauordnung die schon erwähnte Abwälzung der Strassenkosten auf die Besitzer ein Grund zur Preissteigerung war, wie oben ausgeführt. Heute hat dieser Strassenkostenbeitrag sicherlich nicht mehr die preissteigernde Wirkung, weil sich die Erhöhung der Grundrente auch auf solche Gebiete bezieht, die vorerst gar nicht für die Erweiterung in Betracht kommen, ja von denen es mehr als zweifelhaft ist, ob sie überhaupt in Baublöcke oder an Strassen zu liegen kommen.

Mit Stübben kann man als Mängel der Giessener Bauvorschriften bezeichnen das Fehlen von bestimmt zulässiger Gebäudehöhe und Stockwerkanzahl; denn nicht die teuren Grundpreise sind Schuld daran, dass nur hohe Häuser errichtet werden, sondern umgekehrt, die Möglichkeit, solche errichten zu können macht den Boden „ergiebiger", stellt ihn im Wert höher. Die praktischere Verwendung, die grössere Ausnutzungsfähigkeit eines Grundstückes führt zur Veranstaltung eines Preistreibens, wie es in Giessen im letzten Jahrzehnt in Mode gekommen

Digitized by Google

ist und nun weitere Kreise in Mitleidenschaft gezogen hat. Noch stehen wir aber, das sei zur Beruhigung gesagt, im allerersten Anfang dieser ungesunden Ausnutzung.

Die Richtigkeit dieser Mängel geben übrigens auch die grösseren Unternehmer der Giessener Baubranche ohne weiteres zu. In einer in Vorbereitung an die Behörden befindlichen, uns bereitwilligst zur Einsicht vorgelegten Eingabe, fordern sie Aufschluss von noch billigem Gelände, worauf sie kleine Wohnungen errichten können. Ferner bitten sie um bestimmte Höhenvorschriften in der Bebauung, auf dass nicht, wie es in den letzten Jahren vielfach vorgekommen, neben den kleinen, aus älterer Zeit stammenden Häusern, zugleich hohe zu stehen kommen und das Strassenbild verunziert wird. Auch eine gerechtere Entschädigung für den, der mit seinem Grundstück ganz in die Strasse fällt, wofür er dann nur 1,12 M. pro qm erhält, fordern sie durch Zusammenlegung.

Der in der Literatur so oft citierte „Bauspekulant" hat doch noch andere Interessen, wie seinen Geldbeutel.

Im übrigen verweisen wir nochmals auf oben erwähnte Schriften, die alles im Detail enthalten. Uns wird die Bauordnung noch beim Kapitel Abhilfmaßregeln beschäftigen und uns zeigen, was bisher an ihr verbessert ist und noch zu tun übrig bleibt.

Hat eine Dezentralisation oder Belastung der Industrie durch die Bodenwert-Steigerung stattgefunden?

Die Giessener Industrie hat sich, wie ein Durchblättern der Handelskammerberichte schon zeigt, in den letzten 25 Jahren dank mannigfacher Umstände recht gut entwickelt.

Es hat uns im folgenden die Frage zu beschäftigen, ob durch die Steigerung der Grundrente sich eine Belastung ergeben habe, die dann zur Dezentralisation, zur Verlegung in Gegenden mit billigem Grund und Boden geführt hat.

Eine grosse Anzahl Betriebe findet sich in ziemlicher Entfernung von der Stadt. Auf den ersten Blick sollte man glauben,

Digitized by Google

zumal es sich vielfach um Anlagen aus den letzten Jahrfünft handelt, die hohen Bodenpreise seien der Grund mit für diese Erscheinung gewesen. Allein eine Reihe von Gesichtspunkten spricht von vornherein gegen eine solche Auffassung. Einmal liegt die Gründung teilweise sehr weit zurück, und die Erbauung dort aussen erfolgte zu einer Zeit, wo man von teuerm Gelände noch nicht einmal innerhalb der Altstadt sprechen konnte, geschweige denn in der Neustadt. Auf der anderen Seite sind einige Fabriken, so der Ton- und Lehmindustrie, dort entstanden, wo sich Rohmaterial in Fülle vorfand. Wieder andere suchten mit ihren Anlagen in die Nähe des Bahnhofs zu kommen, und weil hier in nächster Nähe bereits aller Grund und Boden vergeben war, musste man weiter hinaus zur Erbauung schreiten. Diejenigen Betriebe, die im Laufe der Zeit durch den grossartigen Aufschwung der industriellen Entwicklung und der dadurch bedingten Produktionsvermehrung zur Vergrösserung ihrer Fabrik gezwungen waren, konnten dieses nicht in allen Fällen an ihrem bisherigen Standorte. Es war die Nachbarschaft allmählich bebaut. Dadurch waren sie in die Notwendigkeit versetzt, ihre vergrösserten Neubauten in der peripheren Umgebung zu errichten. Wieder andere, Möbel- und Cigarrenfabriken, hatten auch bei nötig werdender Betriebsvergrösserung noch so viel Garten und Hofräume zur Verfügung, dass sie an Ort und Stelle zur Vergrösserung schreiten konnten. Diese letzte Erscheinung liess sich bei persönlicher Nachforschung für eine ganze Reihe von Betrieben kleinerer Art nachweisen.

Nunmehr dürfte übrigens wohl die Mehrzahl der freien Grundstücke in der gesetzlich zulässigen Grösse ausgebaut sein.

Eine der grössten Industrieen Hessens, die Giessener Cigarrenindustrie, die mehr als $^1/_{50}$ des Gesamt-Bedarfs in Deutschland deckt, bedarf einer näheren Besprechung.

Es finden sich in der Stadt Giessen 19 Fabriken mit 1080 Arbeitern, im Kreise Giessen in 17 Ortschaften 33 Fabriken mit 1250 Arbeitern, im Kreise Biedenkopf in 7 Ortschaften 10 Fabriken mit 702 Arbeitern, im Kreise Wetzlar in 8 Ortschaften 12 Fabriken mit 693 Arbeitern.

Digitized by Google

Insgesamt 74 Fabriken mit 3725 Arbeitern, deren Jahresproduktion 195 289 Mille Cigarren beträgt. Die Industie ist also zum weitaus grössten Teile auf Ortschaften bis zu 10 km Entfernung verlegt, ja in Baden gelegene Fabriken gehören Giessener Fabrikanten.

Aber auch diese Verlegung hat mit der steigenden Grundrente nichts zu tun; sie hängt lediglich mit anderen Erscheinungen zusammen. Nur ungern gehen nämlich die zahlreichen Arbeitnehmer in die Stadt „auf Verdienst". Sie bleiben viel lieber in ihrem Dörfchen, wo sie geboren und aufgewachsen sind. Hier haben sie ihr kleines Besitztum, wie auch die zahllosen andern, die allmorgentlich mit den Arbeiterzügen ankommen, und die wir bei der Wirkung der Bodenpreise auf die Wohnungsverhältnisse schon kennen gelernt haben. In ihren Abendstunden beschäftigen sie sich mit der Bebauung ihres „Ackerchen". Diejenigen, die hier in Giessen in den Fabriken Beschäftigung finden, sind meist junge, kräftige Leute, denen auch an einem zweimaligen Marsch von und zur Arbeitsstätte nichts gelegen ist. Übrigens geben sie auf Befragen noch den Grund an, dass auch ihr Arbeitslohn allein zum Unterhalte nicht ausreiche, weil er zu gering sei; sie seien auf Nebenverdienst in der Landwirtschaft mittels eigenen Betriebes angewiesen.

Bis heute waren für die Verlegung von industriellen Anlagen nicht die hohen Bodenpreise, sondern lediglich Zweckmässigkeitsgründe und Arbeiterverhältnisse maßgebend, auch nicht, wie fälschlich behauptet wird, Steuergründe. Die Ortschaften mit Cigarrenfabriken, mögen sie hessisch oder preussisch sein, haben nämlich vielfach höhere Kommunalsteuern als die Stadt Giessen.

Es wird wohl in Zukunft zu einer weiteren Verlegung nach aussen kommen, und zwar aus folgenden Gründen. Einmal ist in der bebauten Zone wenig passendes Gelände zu haben, — dafür ist die Bebauung zu rapide erfolgt, — dann aber auch wird aus Gründen der Stadthygiene und des rationellen Ausbaues der Stadt nur noch weit in der Peripherie unter sorgfältigster Beachtung aller zukünftigen Stadtfragen die Genehmigung er-

Digitized by Google

teilt werden können. Auch wenn dieses alles nicht der Fall wäre, würde übrigens unsrer Meinung nach gerade die blühende Industrie in der Lage sein, erhöhte Grundrente zu tragen.

Bodenpreis und Aesthetik der Stadt.

Wirft man einen Blick auf den Gesamtplan von Giessen, so kann man sofort den alten und den neuen Stadtteil unterscheiden.

Im alten Teil der heutigen City ein ziemlich schmales Strassennetz, das sich zwar verzweigt und verwickelt, wie die Gefässe im menschlichen Organismus, aber gleichwohl mit seinen Gassen und Gässchen, Ecken und Winkeln nicht das beste Bild bietet. Es fehlt stellenweise allzusehr an Licht und Luft. Dieser Mangel hat auch zu den bedeutenden Veränderungen geführt, worauf wir schon mehrfach im Laufe der Abhandlung hingewiesen haben.

Im neuen Stadtteil finden wir fast überall breite helle Strassen, vielfach, wo es dem Bedürfnis am besten entsprach, im Rechtecksystem; dann aber auch sieht der Beobachter davon abweichende Strassenanlagen unter besonderer Berücksichtigung der Höhendifferenzen. Diese sind eine Errungenschaft des letzten Jahrzehnts. Auch aus den vorhandenen älteren Strassen in der Neustadt hat man entsprechende Vorteile zu ziehen verstanden. Man hat diejenigen, die ungefähr die gesuchte Richtung hatten, durch Querwege für Fussgänger verbunden. Wurden solche früher nur in ganz geringer Breite angelegt, so ist man heute von diesem Standpunkt abgewichen; man legt sie breiter an und handelt so den Bedürfnissen entsprechend. Die entgegengesetzten Punkte in der Richtung und Verlängerung der Hauptverkehrsadern hat man miteinander in lebendige Verbindung gebracht und neuerdings sogar für Reiter besondere Wegabschnitte angelegt.

Der Zugang zum Bahnhof, dessen Anlage ein halbes Jahrhundert zurückliegt, ist dagegen ein schlagender Beweis für die Irrtümer vergangener Zeiten. Statt einige Strassen fächerförmig daselbst münden zu lassen, hat man sich seinerzeit mit

Digitized by Google

einem einzigen fahrbaren Zugang begnügt, der heute nicht mehr für die wachsende Verkehrswoge genügt. Deshalb wurde auch schon vor 10 Jahren für Fussgänger eine neue Verbindung geschaffen, um einen neuen Stadtteil von dem Bahnhof aus bequem erreichen zu können. Das Strassenbild leidet übrigens erheblich durch die Schienenstränge, die die Stadt wie eiserne Gürtel einschnüren. Doch wird daran wohl nichts mehr zu ändern sein. Im übrigen boten die verschiedenen Hügel, an denen die Stadt sich aufgebaut hat, bedeutende Schwierigkeiten. Sie haben die Probleme der Lebensfähigkeit mehr oder weniger verwickelt. Dass sie gleichwohl gerade in neuerer Zeit berücksichtigt sind, verdient höchste Anerkennung.

Indessen darf sich eine Kommune nicht mit den Interessen der Lebensfähigkeit ausschliesslich befassen; sie hat vor allem auch die Reste der Vergangenheit zu erhalten und sie der Nachwelt als Erinnerungen vergangener Zeiten vorzuführen. Auch das ist in Giessen geschehen. Derlei Gründe waren es, die die Stadt bewogen, die ihr nur zum Teil gehörenden Torhäuser in ihren Besitz zu bringen. Die Torhäuser am Selterstor, die jetzt den Eingang zum Seltersweg zieren, geben mit den beiden ersten, an ihm gelegenen charakteristischen Privathäusern der ganzen Partie einen wohlgefälligen Zug, der noch besser zur Geltung käme, wenn die Polizeiwache dort verschwände. Auch die wohlgelungene Renovierung des alten Rathauses am Markt bedeutet für diesen entschieden eine Verbesserung. Der Erwerb des alten Schlosses am Brand, und des Stadtschlosses, das nunmehr seiner Fertigstellung entgegengeht, bedeutet einen weiteren Schritt in der Ausschmückung der Innenstadt. Zum Brandplatz passt auch das Turmhaus und das neuerdings restaurierte Provinzial-Verwaltungs-Gebäude. Einsichtsvolle Bürger haben übrigens sich in einigen Fällen die benachbarten städtischen Gebäude zum Muster genommen und so den Marktplatz zur Vollkommenheit gebracht. Wo die neuerworbenen Gebäude, wie am Brandplatz, ein grösseres Gesichtsfeld erforderten, ist man unter erheblichen Kosten zur Vergrösserung der anliegenden Plätze geschritten. Im ganzen genommen ist auch der archäologische Gesichtspunkt wohl

Digitized by Google

gewahrt. Den kommenden Geschlechtern sind die Zeugen der Vergangenheit, die Wachrufer vergangener Zeiten, erhalten.

Was die öffentlichen Plätze angeht, so sind sie nicht gerade im Überfluss vorhanden; allein ihre Anlage ist zweckentsprechend und wohlgelungen, da auf sie mehrere Strassen münden. Auch diese Verbesserungen hat man unter grossen Ausgaben in den Jahren des letzten wirtschaftlichen Aufschwungs geschaffen. Die beiden Marktplätze sind nunmehr durch eine mit Hallenständen geschmückte Strasse verbunden. Als die Landgrafenstrasse zur Bebauung zugelassen wurde, stellte man die Forderung, dass die an ihr in Zukunft zu errichtenden Gebäude sich im Baustil denen des benachbarten Brandplatzes anzuschliessen haben. Darüber, ob dieses genügend geschehen sei, gehen indessen die Meinungen weit auseinander.

In reichem Maße bringen Leben und Abwechslung die verschiedenen Anlagen und Anpflanzungen, mögen sie nun in staatlichem, städtischem oder in Privatbesitz sein. Ihre Entwicklung hielt gleichen Schritt mit dem Ausbau der Stadt. Auch die Bauwut der letzten Jahre hat daran nichts ändern können. Als einfachste Art der Anlage tritt uns die Baumreihe am Rande des Bürgersteiges entgegen, die wir in recht vielen neuen Strassen finden. Eine andere Art der gärtnerischen Ausschmückung bieten uns die Ringstrassen. Ihre Herrichtung war mit grossen Ausgaben für Bodenbewegungen und Überbrückungen verbunden. Sie sind heute wohl zu einem der beliebtesten Spaziergänge kürzerer Art für jung und alt geworden und rechtfertigen die seiner Zeit unter Widerspruch genehmigten Kosten. Dem Blumenfreunde und Liebhaber grüner Rasenflächen eröffnen sich wechselvolle Bilder, geeignet, den an ihnen gelegenen Häusern neue Gründe für Wertsteigerungen zu schaffen.

Die Schmuckplätze in der Nähe der Denkmäler in der Anlage sollen, wie ihr Name sagt, gut gepflegt, durch ihre prangenden Blumen das Auge erfreuen. Sie erfüllen auch diesen Zweck voll und ganz. Der nicht selten gehörte Einwand, derartige Anlagen seien unproduktiv, beruht auf einem Kalkulationsfehler; es sind keine unproduktiven Ausgaben, einmal weil das aesthetisch-

Digitized by Google

sittliche, erfreuende und anregende Moment mit in Rechnung zu stellen ist, und dann weil, wie nachgewiesen ist, mit einer geeigneten Ausführung von Anlagen auch eine Wertsteigerung der nächstgelegenen Grundstücke Hand in Hand geht.

Zu den Anlagen im weiteren Sinne möchte ich auch den Philosophenwald mit seinen wohlgepflegten Wegen rechnen. Auf dem Gebiete der Ausschmückung ist in dem letzten Jahrzehnt, wie die Verwaltungsberichte lehren, gar sehr viel geschehen.

Was die Privatbauten angeht, so ist ebenfalls in der Mehrzahl an ihnen nichts zu vermerken, was dem Geschmack entgegen wäre. Dass noch alte Häuser in der Altstadt stehen, — wir erinnern an die berühmte „Kracheburg", — die jeder hygienischen Forderung Hohn sprechen, tut dem Gesamtbilde keinen Abbruch. Ihr Schicksal ist schon lange besiegelt, und sie werden bald modernen Bauten Platz machen. Dass der Geschmack sich im Laufe der Jahrzehnte doch recht vorteilhaft geändert hat, zeigen uns auch die neuen Häuser, die mit reichen Sandsteinfassaden, Balkonen und Erkern geschmückt sind. Auch der Jugendstil hat in allerneuester Zeit seinen Einzug gehalten. Doch sind die Ansichten über ihn noch recht geteilt. Beängstigend wirkt an den neuesten Häusern eigentlich nur die Höhe, zumal wenn sie mit dem Giebel an die Strasse gesetzt sind; auch die kahlen Brandmauern sind nicht als schön zu bezeichnen. Im übrigen kann man wegen der Privatbauten ausser Sorge sein für die Zukunft, wenn erst die neue Bauordnung noch bestimmtere Vorschriften über Höhe, geschlossene und offene Bebauung enthält. Die Privatbauten würden noch weit mehr künstlerisch gestaltet werden können, wenn die Bauherrn Private wären. Allein der Unternehmer, der, wenigstens für den Anfang, zugleich auch der Besitzer ist, macht an den Plänen manchen Abstrich. Jeder Schmuck, der eine grössere Ausgabe verlangt, wird nicht bewilligt. Sie tragen mit solchem Tun, wie uns Berufsarchitekten versicherten, nicht grade zur Verschönerung des Gesamtbildes bei.

Gleichwohl kann Giessen den Vergleich mit anderen Städten wohl aushalten; die Bodenpreise haben nicht zur Verschlech-

Digitized by Google

terung des Strassenbildes geführt, sondern bis zu einem hohen Grade zur Verbesserung beigetragen, wie Alt- und Neustadt ohne weiteres zeigen.

Hier möge noch ein Ausblick gestattet sein auf zwei benachbarte Dörfer recht wohlhabender Natur, wir meinen Wieseck und Heuchelheim. Von hohen Bodenpreisen ist dort noch nichts zu merken gewesen, und doch ist man erstaunt über die trockene und nüchterne Form von Strassenanlagen und Häuserbauten, die hier durchaus keinen angenehmen Charakter zeigen; man sollte versucht sein, an Berliner Bodenpreise zu denken. Als einziger Gesichtspunkt scheint eine möglichst vorteilhafte und ertragreiche Ausnützung des vorhandenen Geländes in Betracht gekommen zu sein. Nirgends besser tritt dem Beschauer die absolute Bedeutungslosigkeit grosser, einförmiger Strassen, ja ganzer Viertel entgegen, wie in diesen Dörfern ohne nennenswerte Grundrente. Keine Pflanze, kein Schmuck verbessert den Mangel an Interesse, welches die „rudis indigestaque moles“ von Häusern aus schlechtem Feldbrandziegelsteinen bietet. Ein Haus gleicht tatsächlich dem andern. Einige wenige Oasen in dieser Steinwüste, wie Kirche, Schule und — Wirtshäuser vermögen nicht dem sarkastischen Worte die Berechtigung zu nehmen, sämtliche Häuser seien nach einem einzigen Plan erbaut, der auf Kosten der Gesamtheit fertiggestellt sei.

Stadtfinanzen und Bodenpreis.

Soweit es sich um den Erwerb von reinem Strassengelände handelt, ist von einer Belastung der Stadt nichts zu merken. Sie zahlt nämlich noch immer nach altem Herkommen 1,12 M. pro qm, was dem alten Preis von 7 M. pro Klafter entspricht, und das mit Recht; denn die Anlieger sind durch die Strassenanlage über Nacht zu wohlhabenden Leuten geworden. Die Fälle, in denen die Stadt in der City Zwerchgrundstücke ankaufen musste oder aber für Zurückstellung auf die Fluchtlinie Entschädigung zu zahlen hatte, haben dagegen in hohem Maße die Finanzen belastet, trotzdem doch die Besitzer, die gleich-

Digitized by Google

zeitig beim Zurückweichen ihre Ladenfenster der Neuzeit entsprechend vergrösserten, den Gewinn davon hatten. Es wurden von ihnen hohe Preise gefordert und anstandslos bewilligt. Auch für alte, auf Abbruch gekaufte Häuser wurden angemessene Preise von der Stadt bezahlt. Sie ist ein so guter Käufer geworden, dass man ihr sein Besitztum anbietet zu einem Preise, den der Unternehmer ohne weiteres abschlägt. Als es galt, in der Altstadt für Strassenverbreiterung Sorge zu tragen, wurden für wenige Quadratfuss oft horrende Preise gefordert. Aber die Stadt zahlte sie. Recht häufig sind auch Enteignungsverfahren nötig gewesen, früher allerdings noch mehr als heute, und die Prozesskosten belaufen sich auf Tausende von Mark.

Der Preis von Gelände zu neuen Strassen erhöht sich oft durch relativ sehr hohe Forderungen für Obstbäume, deren Fruchtbarkeit eindringlich geschildert wird. Jeder Stachelbeer- und Johannisbeerstrauch wird Stück für Stück in Rechnung gesetzt und die Taxe des Stadtgärtners einfach nicht anerkannt. Von den Triebrädern wirtschaftlichen Handelns, dem Egoismus und Gemeinsinn — den letzten etwas mehr zur Geltung kommen zu lassen, wäre die höchste Zeit. Auch die Stadtvertretung dürfte hier die Zügel etwas straffer anziehen, zumal wenn sie den Gewinnzuwachs der Anlieger bedenkt. Bis 1888 hat die Stadt alle Strassen auf ihre Kosten fertiggestellt. Seit dieser Zeit werden sie auf die Anlieger verteilt bis zu einer Breite von höchstens 16/2 m. Nun gibt es aber zahlreiche Strassen, die nur an einer Seite bebaut sind, für sie hat also die Stadt für die eine Hälfte zu sorgen. Auch die Erbauung der Brücken, die infolge der ungünstigen Wasserverhältnisse nötig waren, die kunstvolle Einfassung der Wasserläufe mit behauenen Sandsteinen, die auf ihnen befindlichen Eisengitter, hat die Stadt ohne weiteres aus ihrem Säckel bezahlt. Die Bürgersteiganlagen werden von den Hausbesitzern nur bis zu einem Viertel vergütet. Ausserdem erfordern die Strassen eine bessere Herstellung, weil durch die hohen Mietshäuser mehr Verkehr und Abnutzung Platz gegriffen hat. Die Beträge, die die Stadt zu gunsten der Besitzer in den letzten 15 Jahren hat zahlen müssen, belaufen sich nach sachverständiger Aufstellung auf

Digitized by Google

rund eine Million. Nicht ausschliesslich durch die hohen Geländepreise an und für sich, wohl aber durch Verkehrsverbesserung, Strassenherrichtung, sind die Finanzen belastet worden. Die Unterhaltung des rund 30 km grossen Strassennetzes erforderte im Jahre 1901/02 allein mehr als 51 000 M. Kosten. Hier ist auch der Punkt, wo die neue Bauordnung einsetzen muss. Wenn trotz solcher Kosten an der Anlage von Plätzen, mit Strassendurchbrüchen mit Erdbewegungen in den Anlagen, mit der Errichtung von Musterschulen und anderen städtischen Gebäuden nicht gespart worden ist, so verdient das volle Anerkennung. Mit Nachdruck ist der herrschenden Meinung entgegenzutreten, die in dem Anwachsen der Schuldenlast den „Anfang vom Ende" der Stadt sieht.

Die städtische Bodenpolitik.

Soweit die Bodenpolitik und damit zusammenhängende Fragen in Betracht kommen, lässt sich nur Gutes berichten. Auf diesem Gebiete hat die sozial-genossenschaftliche Richtung mehr und mehr an Ausdehnung gewonnen; von ihr versprechen wir uns für die zukünftige Blüte Giessens noch viel mehr. — Aus ihrem alten Besitz an Triebvierteln hat die Stadt, je nach Nachfrage, manchem Bürger gegen entsprechendes Entgelt zum Eigentum verholfen. Die Licher- und Grünbergerstrasse stehen vollständig auf früher städtischem Grund und Boden. Die Preisbemessung geschah nach dem jeweiligen Stande. Bevor man zum Verkaufe schreitet, fragt man erst beim Nachbar an, ob er des Geländes nicht benötige. Erst nach verneinender Antwort erfolgt der Verkauf an den Liebhaber. Dass solche Verkäufe den angemessenen Preis erreichen müssen, versteht sich von selbst; sonst erfolgt eine erneute Versteigerung. Bis heute erfolgen solche Verkäufe noch je nach Wunsch. Die Abgabe von „Tagsteinen" aus dem Hangelstein erfolgte gegen geringes Entgelt. Der städtische Steinbruch, der nur mehr 50 M. einbringt gegen früher 200, soll, wenn der neue Pächter nicht zahlen will, geschlossen werden. Die Abgabe von Kies aus dem Lahnbett wird ebenfalls an einen Unternehmer vergeben.

Digitized by Google

Die Oststände und Seltersbuden haben für Benutzung des städtischen Geländes eine Abgabe zu entrichten, desgl. auch die Pächter der Holzlagerplätze ausserhalb der Stadt. Die Anbringung von Lichtschächten und Abweissteinen erfährt schon früh eine allgemeine Regelung. Treten grössere Aufgaben an die Stadtverwaltung, so erfahren auch sie gerechte Behandlung. Die Errichtung der Kasernen auf städtischem Grund und Boden wird durch billige Überlassung von solchem ermöglicht. Auf lange Jahre hinaus verpachtet man der Militärverwaltung Gelände zum Exerzierplatz und zu Scheibenständen.

Die städtischen Bleichen an der Lahn werden nicht verkauft, trotzdem sich Liebhaber in Masse melden, weil „ihre Erhaltung für die Allgemeinheit ein zu grosses Interesse habe".

Am meisten hat Giessen für seine Landesuniversität getan, soweit Grund- und Bodenfragen in Betracht kommen. Anfangs der 80er Jahre werden diese Leistungen gelegentlich einer Besprechung in der hessischen Kammer bereits auf 200 000 Gulden eingeschätzt. Inzwischen sind die neuen Kliniken zum Teil auf städtischem Grunde entstanden, zum Teil hat die Stadt die Käufe bewerkstelligt. Die sogen. Professoren-Triebviertel, die diesen früher zustanden, aber nunmehr seit langem von der Universität für Geld verpachtet wurden, werden schlauerweise wieder angekauft.

Aus anderen Triebvierteln legt man Muster-Obstgärten an. Die städtischen Wiesen werden in Selbstbewirtschaftung genommen und der Aufsicht eines Wiesenmeisters unterstellt. Auch sie sind zu mustergültigen Vorbildern geworden. Desgleichen erfährt der Stadtwald sorgsame Pflege.

Für das kaufmännische Vereinshaus, für die Turnhalle stellt die Stadt ohne jede Gegenleistung das Gelände; der evang. Kirchengemeinde überlässt man zum Selbstkostenpreise einen herrlich gelegenen Bauplatz zur Johanniskirche. Der kathol. Kirche vermittelt man durch eine günstige Zusammenlegung ebenfalls den zum Kirchenneubau nötigen Grund und Boden und schliesst ausserdem einen störenden Fussgängerpfad in diesem Gelände. Als es sich in den letzten Jahren um die Erbauung eines neuen Provinzialsiechenhauses handelt, da stellt

Digitized by Google

wiederum in richtiger Wertschätzung die Stadt aus ihrem Triebviertelbesitz das nötige Bau- und Gartenland — 20 000 qm — zur Verfügung.

Die noch gebliebenen Triebviertel sind für wenige Mark kleinen Leuten in Pacht gegeben. Sie sind sehr begehrt. Ein Gang am Sommerabend durch die meist als Gärten oder Grabländer gehaltenen Fluren bietet einen eigenen Reiz. Noch im Arbeitsanzug ist der Fabrikarbeiter hinausgeeilt, und der kleine Beamte bestellt, halb in Uniform, halb in bürgerlichem Gewande, sein Feld. Spielende Kinder tummeln sich am Wege, grosse Packen von Feldblumen in den Händen haltend. Die Mütter, indem sie ihr Jüngstes entweder auf dem Arme halten oder im Wagen vor sich herfahren, überschauen das Ganze. Das alles gibt ein Bild von genügsamem, bescheidenem Glück.

Ende der 80er und der 90er Jahre musste vieles, was bis dahin nicht zur Ausführung gekommen war, nachgeholt werden. Was alles versäumt war, haben wir schon gesehen; nicht einmal Strassenanlagen waren entsprechend vermehrt und eröffnet, weil „wir es gar nicht nötig haben, das städtische Budget durch Anlegung einer solchen zu belasten". Da kam es zu vielfachen Streitigkeiten bei Geländeaustausch und Hergabe für städtische Zwecke. Derartige Streitigkeiten und im Anschluss daran entstandene Prozesse sind es wohl gewesen, die den Gedanken an Geländeerwerb reifen liessen, eines Unternehmens von grösster Tragweite. Dasselbe soll uns näher beschäftigen, wobei wir den in Verwaltungsberichten der Stadt Giessen niedergelegten Gedanken folgen.

1889 gelegentlich der so lange entbehrten, schon vor 20 Jahren geforderten Verbindung des Selterswegs mit der heutigen Goethestrasse beginnt die Stadt mit dem vorsorglichen Erwerb des Platzes, auf dem heute die Johanniskirche steht. Eine arbeitsreiche Zeit beginnt für das neue Stadtoberhaupt. Es berichtet über „Sorgen, die durch die zukünftige Entwicklung der Stadt wachgerufen werden". Mit Bedauern macht es Mitteilung, dass die Stadtverordnetenversammlung den angebotenen Erwerb der inmitten der zukünftigen Stadt gelegenen 7769 qm enthaltenden Schülerschen Besitzung zum Ausnahmepreise von

Digitized by Google

60 000 M. abgelehnt habe und weist für seine Person gegenüber der Mehrheit der Stadtverordneten die künftige Verantwortung von sich ab. Das nächste Jahr erfüllt seinen Wunsch; es erfolgt der Ankauf, womit einerseits der Zerstückelung dieses schönen Anwesens vorgebeugt wird, andererseits dasselbe mit Rücksicht auf seine centrale Lage und seinen Zusammenhang mit der städtischen Südanlage zur späteren Verwendung im öffentlichen Besitz gesichert werden sollte. — Dieser Ankauf bildet den Anfang des eigentlichen Stadterweiterungsfonds resp. der durch ihn erfolgten Ankäufe von Grund und Boden. Inzwischen wurde nämlich für die Strassenverbreiterung und Stadtausbau immer mehr Gelände nötig. Dadurch stieg der Wert der anliegenden Grundstücke und dieser Wertzuwachs sollte der gesamten Bürgerschaft zugängig gemacht werden.

In den Sitzungen der Stadtvertreter spielt die Grund- und Bodenfrage nunmehr eine grosse Rolle. Es war ein Umschwung eingetreten in ihren Anschauungen, der auch den Beifall des Oberbürgermeisters findet. Im Jahre 1895 hat durch den Ankauf der v. Rabenauschen Besitzung endlich die Meinung sich durchgerungen, dass „auch ein vorsorglicher zu mässigen Preisen erfolgender Geländeankauf im Gebiete der Stadterweiterung im Rahmen der städtischen Verwaltung gelegen sei; ebenso zum Zwecke der Erleichterung der Ausführung von Strassenanlagen als auch zur freieren Benutzung über solche Teile von Gelände zu eigenen Anlagen der Stadt und zu von der Stadt zu unterstützenden Anlagen (Erbauung billiger Arbeiterwohnungen und dergl.)".

Der Verwaltungsbericht schreibt hierüber:

„Einem, aus diesen Gesichtspunkten seitens der Stadt zu vollziehenden, umfassenderen Geländeerwerb im Gebiet der Stadterweiterung stand jedoch zunächst der Umstand im Wege, dass die darin betätigte Vorsorge für die Zukunft und für kommende Generationen zunächst auf Kosten und mit Belastung der Gegenwart und der derzeitigen Steuerzahler erfolgt, insolange wenigstens als der (landwirtschaftliche) Ertrag solchen Grundeigentums zurückbleibt hinter dem Aufwand für die Verzinsung des Kaufpreises und den sonst darauf ruhenden Lasten;

Digitized by Google

dies wird aber im allgemeinen meist der Fall sein, weil naturgemäss das im Bereich des Stadtbauplanes gelegene Gelände bereits belastet ist mit einem den landwirtschaftlichen Bodenwert übersteigenden Preiszuschlag. Es wird sonach in solchem Falle immer die Gemeinde eine Zubuße zu den Zinsen des Kaufpreises zu leisten haben, und zwar insolange, als nicht durch Verkäufe der im Laufe der Jahre eintretende Wertzuwachs zur Realisierung gelangt, und solche Zubuße wird naturgemäß um so drückender, je weitsichtiger die heutige Generation bei ihren vorsorglichen Ankäufen von Geländen zu Werke geht.

Diesen Schwierigkeiten haben die nach den Vorschlägen der Stadt beschlossenen und vom Grossherzoglichen Ministerium des Innern und der Justiz unterm 24. Dezember 1895 genehmigten „Satzungen betr. die Bildung und Verwaltung eines Stadterweiterungsfonds für die Stadt Giessen“ die Spitze abgebrochen: durch Bildung eines von der Stadtkasse getrennten Stadterweiterungsfonds mit einer eigenen Nebenrechnung und Aufstellung besonderer Grundsätze für die Deckung der laufenden Ausgaben dieses Fonds ist es ermöglicht, dass der Gegenwart in der städtischen Hauptrechnung Zinszubußen wenigstens für den im allgemeinen häufigeren Fall erspart bleiben, dass jenen Zubußen ein nach pflichtmässiger Schätzung der städtischen Baudeputation mindestens gleich grosser Wertzuwachs an dem aus Mitteln des Fonds angeschafften Grundeigentum gegenübersteht. Des weiteren ist in jenen Satzungen der vorsorgliche Ankauf von Grundeigentum zu Zwecken der Stadterweiterung wie zur Vorbereitung von Strassenregulierungen insbesondere noch dadurch erleichtert, dass innerhalb der verfügbaren Mittel des einmal geschaffenen und durch den Voranschlag alljährlich neu zu bemessenden Fonds zum Ankauf von Grundeigentum für den Fonds eine der städtischen Deputationen, und zwar die Baudeputation, ermächtigt worden ist.

Dieser Stadterweiterungsfonds war ursprünglich mit 150000 M. dotiert worden, aus dem Wiederverkauf der eigentlichen, vormals von Rabenauschen Hofraithe, sowie von weiterem Baugelände aus der ganzen Besitzung sind inzwischen bereits wieder rund 70000 M. erlöst worden, welche — insoweit bar

Digitized by Google

bezahlt — zur Verstärkung des Fonds und zu anderweitigen Geländeankäufen für die Stadt Verwendung gefunden haben."

Die damals niedergelegten Grundsätze sind bis auf den heutigen Tag befolgt. Die Stadt hat grosse Summen in Grund und Boden angelegt. In sämtlichen Jahresabschlüssen ist kein Minus zu verzeichnen gewesen. Wenn der Zuwachs einmal gering ist, so liegt dieses darin begründet, dass in dem betreffenden Jahre kein Umsatz erfolgt ist. Überall hat sich die Stadt mit mehr oder weniger Gelände zwischen die anderen Besitzer legen können.

Ihr Gesamtbesitz beträgt 237 303 qm. Die Summe der 6 bebauten Hofraithen beträgt 27 689 qm. Insgesamt hat die Stadt also aus diesem Fonds allein an zukünftigem Bauland rund 100 Morgen. Im folgenden eine kleine Tabelle über die Erfolge in den einzelnen Jahren.

Kapitalschuld	Wert des Grund und Bodens, Grundvermögen	Überschuss	Zugang	Jahr
M.	M.	M.	M.	
200 000,—	276 095,97	76 095,97		1895—97
240 000,—	332 542,59	92 542,59	16 446,22	97—98
300 000,—	442 436,80	142 436,80	49 894,21	98—99
224 171,43	483 485,50	159 314,07	16 871,27	99—00
374 171,43	534 212,87	160 041,44	727,37	1900—01
594 171,43	758 497,04	164 235,61	4 284,17	01—02

Ein erfreulicher Erfolg!

Dabei sind die Grundstücke, soweit sie heute noch ausserhalb der eigentlichen Bebauungszone liegen, nur mit dem reinen Ackerwert in Rechnung gestellt, was aber wohl keiner der anderen Besitzer, wie die Erfahrung lehrt, tut. „Man will, wie uns ein Mitglied der Baudeputation erzählt, sich nicht selbst betrügen." Die Abschätzung erfolgt alljährlich aufs neue und wird unterschriftlich nach „bestem Wissen und Gewissen" anerkannt.

Dem kann man nur beipflichten; denn diese Einschätzung ist für die Preise der benachbarten Grundstücke maßgebend und hält sie bis zu einem gewissen Grade niedrig. Als Radikal-

Digitized by Google

mittel gegen die Landspekulation, sofern von einer solchen hier geredet werden kann, kann auch diese Methode nicht gelten.

Im Anfange galt es übrigens, bei dieser systematischen Erweiterung des kommunalen Grundbesitzes, zahlreiche Schwierigkeiten zu überwinden. Sie lagen zum guten Teil in der Vielköpfigkeit der Verwaltung, die eine schnelle Herbeiführung von Beschlüssen, die natürlich im Vorbereitungsstadium geheim gehalten werden müssen, ausserordentlich erschwert. Weil die Stadtverordnetenversammlung für diese Maßnahmen gänzlich ungeeignet war, wurde schon frühzeitig eine Kommission, hier die Baudeputation eingesetzt, welche die Landankäufe für kommunale Rechnung vornahm und deren Kaufkontrakte für die Kommune rechtsverbindlich waren. Dass dieser Deputation Männer angehören, die den Immobilienmarkt sehr genau verfolgen, versteht sich von selbst.

Sodann noch einige Stimmungsbilder aus einem interessierten Teile der Bürgerschaft, als Äusserungen einer nicht weitsichtigen Minderheit. In früheren Zeiten, vor Übernahme des Gaswerkes in städtische Regie, als die Verwaltung auf dasselbe noch nicht reflektierte, vielmehr es der Privatunternehmung überliess, die dann natürlich alljährlich ihre Gewinne hatte, da schalt man die Kurzsichtigkeit der Kommune, die sich solche entgehen liess. Es wurden damals Stimmen laut, die einen brutalen Eingriff forderten, um die Gewinne dem Besten der Steuerzahler zuwenden zu können. Wie beim Gaswerk, so ging's auch beim Wasserwerk; erst erfolgte seine Fertigstellung nicht schnell genug; man schalt und lamentierte über die Wasserkalamitäten. Nach und nach ging die Stadt nun dazu über, Installationsarbeiten für private Rechnung auszuführen. Sie hielt ein reiches Lager in solchen Artikeln und liess durch ihre Arbeiter tadellose Ausführungen fertigstellen. Dann plötzlich schlug der Neid über den Unternehmergewinn um; heute ist der Vorwürfe kein Ende über die Gewissenlosigkeit und gewinnsüchtige Unvernunft der Verwaltung, die die Bürger schädigt; heute versucht man mit Eingaben an die Stadtväter sein Heil. Vergebliches Bemühen!

Digitized by Google

Ähnlich hat's nun auch beim Stadterweiterungsfonds sich verhalten. Im Anfange waren die einsichtigen, und damit zufriedenen Bürger in der Mehrzahl; ob sie es heute noch sind, wagen wir zu bezweifeln. Im übrigen ist aber der Kreis der direkten Interessenten natürlich ein beschränkter; ihr Grimm ist ausserdem ein mehr versteckter, denn offener. Mit „unserem Gelde", sagt man, spekuliert die Stadt und verdirbt die Preise. Das geht aber doch wohl zu weit. Die Beteiligten vergessen nämlich, dass sie selbst der Stadt reichlich Gelände abgekauft haben, wobei sie und die Stadt sich vorteilhaft gestanden haben, und keiner wohl leer ausging. Gleichwohl ist der Fonds diesen ein „Dorn im Auge". „Wenn wir hören, dass die Stadt irgendwo in Kaufverhandlungen sich einlässt, gehen wir hin und bieten mehr; aber leider sind die Vorbereitungen zu irgendwelchen Ankäufen so selten bekannt." Wir möchten aus alledem die Nutzanwendung ziehen, dass eine Stadtverwaltung sich stets dann an einem Unternehmen zu beteiligen hat, wenn solche schlechterdings nötig und auch der Rentabilität nach berechenbar sind. Beide Voraussetzungen treffen hier zu. Je schärfer der dann einsetzende Widerstand von interessierter Seite, um so eher eine gediegene Ausführung. Eine Einschränkung möchten wir indessen machen: die private Unternehmerschaft darf nicht gelähmt und bei Seite geschoben werden; auch sie wirkt einstweilen noch gut und ist immer noch notwendig und unentbehrlich. Man hat auch gegen die eingangs erwähnten Verkäufe aus dem alten Grundbesitz seine warnende Stimme erhoben. Unserer Meinung nach mit Unrecht; weshalb soll die Stadt nicht Kaufliebhabern je nach Wunsch und Neigung Gelände abgeben? Das tun doch zahlreiche deutsche Städte; Anzeigen sind z. B. jeden Tag zu lesen von Neuss, Metz, Königsberg; und in der Literatur finden schon die Leipziger Erwähnung. So weit geht übrigens Giessen nicht, dass es in den Blättern Grund und Boden anbietet; es gibt nur auf Nachfrage ab, dann allerdings nach ortsüblichen Preisen. Auf den Stadterweiterungsfonds kommen wir noch einmal zurück beim Kapitel Abhilfmaßregeln.

Digitized by Google

Organisation des Giessener Grundstückhandels und Bodenpreis.

Wir zählen heute in Giessen 12 und mehr Personen, die sich mit der gewerbsmässigen Vermittlung im Immobilienverkehr befassen. Früher nannten sie sich mit Vorliebe Kommissionäre; heute ist der Name Makler und Agent bevorzugt. Teils sind sie im Hauptberuf als solche tätig, teils sind sie „Gelegenheitsarbeiter". Einige widmen nicht nur dem Immobilienumsatz ihre Kraft, sondern auch dem Wein- und Cigarrenhandel, dem Miet- und Wohnungswesen. Gerade in diesen Tagen ist der Wohnungsnachweis in Kommunalbetrieb übernommen, nicht ohne Widerstreit zu finden bei den Beteiligten. Unter den im Nebenberuf Tätigen finden wir Wirte, Kohlenhändler und Schreiber, alles orts- und sachkundige Leute, die auch einen vergeblichen Gang nicht bereuen, überall gern in grösster Stille ihren Geschäften nachgehen. Gerade in den letzten Jahren haben einige von ihnen auch mit dem Ankauf von Gärten und geringem Bauland für eigene Rechnung begonnen; andere fangen an, Baumaterialien und Hypotheken zur Verfügung zu stellen.

Ihre gewöhnliche Vermittlungsprovision beträgt 1% vom Umsatz und wird je nach vorheriger Abmachung von einem der Kontrahenten bezahlt. Nicht selten sind übrigens die Fälle, in denen sie sich insgeheim von beiden Seiten eine Provision zusichern liessen. Da ein solches Versprechen aber hinterher laut zu werden pflegt, und dann von einer Seite nicht eingehalten wird, so führte dieser Umstand zur Klageerhebung. Sie endigte mit Abweisung, weil nichts Schriftliches niedergelegt ist. Persönlich hat der Richter wohl auch den Eindruck gehabt, es sei mit reellen Geschäftsgrundsätzen nicht in Einklang zu bringen, sich von beiden Seiten für eine und dieselbe Tätigkeit lohnen zu lassen.

Bemerkenswert ist ferner die augenfällige Tatsache, dass der „Bauherr", der eigentliche Unternehmer, sich gerade in den letzten Jahren weniger und weniger solcher Mittelsleute bedient. Hat er einen bei irgendwelchem Geschäfte, bei dem er vorerst im Hintergrunde bleiben will, nötig, dann wird vorher ein

Digitized by Google

„Pauschale“ festgesetzt, das nie mehr als einen Bruchteil von 1% beträgt. „Sonst verteuert er uns das Gelände“, sagen grössere Unternehmer. Von seiten der Agenten hört man wieder Klagen über den Unternehmer, dessen „Gier und Gewinnstreben ihnen kaum noch etwas zu kommen lassen, sie vollständig an die Wand zu drücken versuchen“. Andere kleinere Hausbesitzer, die früher mit den Maklern zu tun hatten, schildern die Gewandtheit dieser Klasse sowohl bei Vorbereitung wie auch beim Abschluss des Kaufes. Sie loben ferner ihre gute Übersicht über die wirtschaftlichen Verhältnisse einer Gegend, einer Strasse, kurz, ihre Sachkenntnis, wodurch sie erst auf eine vorteilhafte Seite des Verkaufes oder Kaufes aufmerksam gemacht wären. Diese würden im Falle eines erneuten Geschäfts wiederum die Makler heranziehen. Natürlich kommen auch ab und zu gewagte Geschäftsmanipulationen zutage, die dem Agenten neben seiner Provision noch Tausende mühelos einbringen. Ob solche Händel immer auf anständigen Grundsätzen beruhen, erscheint zum mindesten zweifelhaft. Nach dem Gesagten dürfte es wohl nicht angängig sein, dem Maklergewerbe keinen Einfluss auf die Preisbildung, keine Wirkung auf die steigende Grundrente zuerkennen zu wollen.

Immerhin ist es zu begrüssen, dass der aus den steigenden Bodenwerten erfliessende Gewinn sich verteilt und damit neue Quellen des Erwerbslebens bildet.

Giessens Baugewerbe und Bodenpreis.

Bei der Besprechung der heutigen Besitzverhältnisse haben wir bereits erfahren, dass einige grosse Unternehmer der Baubranche sich vorsorglich mit Bauland für die nächsten Jahre versehen haben. Auch die durch das Steigen der Grundrente bedingten Hochbauten haben wir schon erwähnt. Des näheren wollen wir uns nunmehr mit dem Baugewerbe selbst befassen. Wir erfuhren im Laufe der Untersuchung, dass eine für Giessen eigentlich grosse Zahl von Rentnern aus dem Baugewerbe hervorgegangen sind. Sie lassen sich für alle Jahre des verflossenen Jahrhundertviertels verfolgen. Indem sie anfänglich

Digitized by Google

noch auf billigem Grunde Häuser errichteten, fiel ihnen meist aus Boden- und Häuserversteigerung ein doppelter Gewinn zu. Gerade für die Erstbesitzer ist dieser Wertzuwachs meist der grösste gewesen.

Das heutige Baugewerbe wird hier von leistungsfähigen und -unfähigen Naturen betrieben. Was die letzten angeht, so rücken sie gerade in den jüngsten Jahren alljährlich vom Lande in die Stadt, mit wenig Kapital, aber mit grossem Unternehmungsgeist ausgestattet. So mancher Handwerksmeister aus der Baubranche, so mancher Polier und älterer Geselle fühlt seine Schwingen gewachsen und mausert sich über Nacht zum Unternehmer durch. „Glückt's, so glückt's, wenn nicht, setzt er seinen Stab weiter und sucht sein Heil am andern Ort." Für teures Geld kaufen sie einen Bauplatz, und beginnen mit dem Bau. Sie sind es, welche die Preise für Grund und Boden in die Höhe treiben; ihnen fehlt meist jeder Maßstab zur richtigen Preisbemessung. Aber sie wollen um jeden Preis bauen. Ist ihr geringes Kapital, das durch eine Hypothek auf ihr heimatliches Besitztum beschafft wurde, aufgebraucht, dann bekommen sie auf Bürgschaftswechsel, wobei der Dachdecker für den Weissbinder und der Maurer für beide und umgekehrt „gut" sagt, für 6% und mehr von Bankgeschäften privater und öffentlicher Natur weiter Geld. Mittlerweile übernehmen sie gegenseitig ihre Facharbeiten bei ihren verschiedenen Neubauten. Stossen sie nun ihr fertiges Haus sogleich durch Verkauf ab, so kommen gleichwohl für manchen noch schwere Stunden, wenn es zur gegenseitigen Abrechnung kommt. Aus dieser, so schreibt schon der 1901er Handelskammerbericht, entstehen die neuerdings schon berüchtigten Bauprozesse am hiesigen Orte. Ganz ohne Schädigung für den einen oder andern Bauhandwerker pflegen solche nicht zu Ende zu kommen, und so sind auch hier bereits einige Bankerotte zu verzeichnen gewesen. Einstweilen möchte aber für Giessen wohl noch die Tatsache zutreffen, dass aus beabsichtigter Bosheit bisher solche Schädigungen nicht vorgekommen sind. Die Gründe liegen anderswo. Es fehlt diesen Unternehmern zum Teil die Kenntnis von den Formen des modernen Kredits; sie sind ihm wie ein Buch mit sieben

Digitized by Google

Siegeln verschlossen. Diese Gattung Unternehmer haben zuviel vom alten Handwerkerstande beibehalten, sich nicht frei gemacht vom Klüngel vergangener Zeiten. Dabei verstehen sie von der Ausnützung der Konjunktur auch recht wenig und gehen im verschärften Konkurrenzkampfe nach und nach zu grunde. Dann fordert der Prozess der sozialen Auslese sein Opfer, und er wird sie auch in Zukunft noch fordern, wir denken, in vermehrter Anzahl. Man kann diese Zustände, bei denen die im übrigen oft recht fleissigen Leute ihr geringes Vermögen einbüssen, bedauern; sie sind weder normal noch als Glück zu bezeichnen; aber einstweilen können wir mit unsern Mitteln solche Erscheinungen nicht verhindern. Man könnte uns nun einwenden und sagen, weshalb leihen diese Leute sich nicht von den grossen Hypothekenbanken ihre Gelder? Als Antwort diente schon oben die Tatsache, dass sie vom Kreditnehmen nicht allzuviel verstehen. Auf der andern Seite ist aber auch den grossen Banken eine gewisse Mitschuld nicht abzusprechen. Sie sind, wie dieses auch aus andern Städten berichtet wird, nicht geneigt, jedem kleinen Meister, der über Nacht sich zum Unternehmer entpuppt hat, helfend unter die Arme zu greifen. Sie suchen sich ihre Darlehnsnehmer allzu vorsichtig aus und arbeiten lieber mit fester Kundschaft und grossen Summen. Damit versagen sie aber dem Kapitalschwachen ihren Beistand.

Die Sparkasse beleiht keine Etagen mehr; sie ist wegen ihres ewig wechselnden Zinsfusses in neuerer Zeit recht unbeliebt, wie uns mehrfach versichert wurde; in den letzten drei Jahren betrug dieser, wie folgt: bis zum 1. April 1901 4%, vom 1. Januar 1901 für alle neu aufzunehmenden Kapitalien $4^1/_2$%, während bei allen vor dem 1. Januar 1901 aufgenommenen Summen derselbe vom 1. April auf $4^1/_4$% erhöht wurde. Vom 1. Januar 1903 ist der Zinsfuss auf alle ausgeliehenen Summen auf 4% ermässigt. Im übrigen hat die Spar- und Leihkasse, trotzdem oder gerade weil keine Amortisation gefordert wird, die ersten und grössten Hypotheken in ihren Händen; die Gewerbebank kommt für Hypotheken nicht in Betracht, sie gibt meist nur Personalkredit.

Digitized by Google

Die kleinen Unternehmer wirkten, wie wir sahen, steigend auf die Bodenpreise. Von einer zweiten Gruppe gilt dasselbe; auch sie wollen durchaus bauen; auch sie kaufen um jeden Preis Gelände. Sie „läppern" sich übrigens, wie man zu sagen pflegt, „so durch". Auch von ihnen gibt es in Giessen eine ganze Anzahl. Sie müssten doch eigentlich wissen, dass das Feld ihrer Wirksamkeit gefahrvoll ist, und die Grossunternehmer ihnen gehörig Konkurrenz machen. Im Gegenteil; für sie ist das „Bauland" noch nicht genug beackert, und tatsächlich scheint auch ihre Arbeit trotz wirtschaftlicher Unreife noch eine Prämie abzuwerfen. Daher vermindert sich auch ihre Zahl nicht. Wir halten diesen Zustand für das nächste Jahrzehnt für gefahrvoll. Es muss schliesslich auch in Giessen zur Unsolidität im Bauwesen kommen, zur böswilligen Ausnützung der Dummheit, für Mieter und Vermieter von gleich grossem Nachteil.

Fast möchte man sagen, dass auf den Trümmern ruinierter Existenzen die leistungsfähigen Baugeschäfte entstehen, die wir nunmehr besprechen wollen. Wir haben deren in Giessen mehrere; zum Teil hat sich das Unternehmen schon durch mehrere Generationen vererbt. Sie zahlen keine hohe Preise für Gelände, im Gegenteil, sie drücken sie, wo sie nur können. Sie haben in kluger Voraussicht auf Jahre hinaus sich Bauland gesichert. Wenn auch sie ursprünglich klein angefangen haben, so kamen doch bestimmte Momente hinzu, die ihre heutige Stellung bedingen, wir meinen der kalkulatorische Sinn, der ökonomische Rationalismus. Bei ihnen hat der „Funke des kapitalistischen Geistes in Wirklichkeit gezündet". „Mit feinster bewunderungsfähiger Witterung gingen und gehen sie den fernsten Gelegenheiten nach; wo irgendwo menschlicher Scharfsinn solche aufzufinden vermag, die bisher ihren Spürnasen entgangen, da stürzen sie sich in heftigem Streben nach Gewinn auf diese Sache". Für sie lassen gesteigerte Bodenpreise und Baukosten nur einen angemessenen Ertrag zu bei vergrössertem Umsatz. Somit dehnen sie ihr Geschäft aus bis an die Grenze der Übersichtlichkeit. Sie haben bisher Geschäfte gemacht und werden auch in Zukunft noch solche machen. Dafür rechnen sie viel zu genau. Sie bezahlen kein Quadratmeter höher, als es nach

Digitized by Google

sorgfältigster Berechnung unter Berücksichtigung aller Umstände bezahlt werden kann. Für das Steigen der Bodenrenten haben sie beredte Beispiele an Frankfurt und Nauheim. Für ihre grossen, angekauften Flächen haben sie übrigens Verwendung in der landwirtschaftlichen Bestellung, da sie meist einen grossen Fuhrpark unterhalten. Das Brachliegen von Feldern ist daher etwas Seltenes in Giessen.

Man hört auch von ihnen Klagen über die Schattenseiten der steigenden Grundrente und dadurch bedingten Betriebsvergrösserung. Einer Verkleinerung ihrer Unternehmungen, falls sich eine solche verwirklichen liesse, sind sie durchaus nicht abgeneigt. Aber die Not zwingt sie zur Ausdehnung, zur Benutzung jeder Konjunktur, zur intensiven Ausnutzung jedes Zweiges ihres umfangreichen Betriebes. Zum Glück haben sie wegen ihrer Tüchtigkeit Kredit; sie sind die festen Kunden der grossen Banken.

Auch diese Art von Unternehmern, zu ihrer Ehre sei es gesagt, sind arbeitsame, anspruchslose Männer, die von früh morgens bis spät abends ununterbrochen tätig sind, die teilweise sogar ihre Familienmitglieder zu reger Mitarbeit heranzuziehen verstehen. Es gilt von ihnen das Wort Horazens: Carpe diem, quam mininum credula postero. Dass sie sich ihre Arbeiter ganz genau aussuchen, die tüchtigen aber auch zu lohnen wissen, erwähne ich nur nebenher. Sie gehören auch dem mitteldeutschen Arbeitgeberverbande im Baugewerbe an; doch reden sie hierüber nicht gern.

Es nimmt kein Wunder, dass weite Kreise, die sich durch die Ausdehnung derartiger Unternehmungen zu Grossbetrieben in ihrem Lebensmarke getroffen fühlen, mit dieser Entwicklung im Baugewerbe nicht einverstanden sind. Handwerker und Kaufleute beginnen zu klagen. Der Handelskammerbericht moniert die mehr und mehr einreissende Unsitte, Rohmaterialien und sonstige Artikel von auswärtigen Händlern und Fabrikanten zu beziehen, „obgleich sie ihren Bedarf in gleich guter oder noch besserer Qualität am Platze decken könnten“. Diese Meinung möchten wir nicht unterschreiben; denn sonst klagten hinwiederum nicht dem besseren Publikum angehörende Kon-

Digitized by Google

sumentenkreise über die Giessener Kaufleute, dass sie in die Lage versetzt seien, ihren Bedarf von ausserhalb, — es kommt meist Frankfurt in Betracht, — beziehen zu müssen.

Ein Wort noch über die Bauten. Man hört vielfach die Meinung, dass die Grossunternehmer nicht die beste und solideste Ausführung in ihren Häusern zur Geltung kommen lassen, dass von ihnen nur auf „Spekulation" gebaut würde. Von anderer Seite wiederum erfährt man das Gegenteil; da ist der kleine Unternehmer derjenige, der schlecht und billig baut. Man ist zu wenig Fachmann um sich ein Urteil bilden zu können; das möchten wir als sicher annehmen, dass Häuser, die auf „baldiges Abstossen" gebaut werden, durchgehends nicht den Grad von Solidität aufweisen, wie solche, die auf feste Bestellung errichtet werden.

Abhilfmassregeln.

Zunächst sollen die bisherigen Erfolge im folgenden besprochen werden.

1896 erschien ein Nachtrag zum Ortspolizeireglement, der die Höhe der Gebäude bestimmte, ohne aber bisher einschneidend gewirkt zu haben. Er bestimmte, dass die grösste zulässige Höhe der Privatgebäude an Strassen von einer geringeren als der durch Art. 10 der allgem. Bauordnung bestimmten normalmässigen Breite betrage in der Altstadt in Strassen bis zu 5 m Breite 8 m, in solchen von 5—11½ 3 Meter mehr als die Strassenbreite; für die äussere Stadt ausserhalb der Anlagen an beiderseits zu bebauenden Strassen 2 m mehr als die Strassenbreite, an einseitig zu bebauenden 3 Meter mehr. Die Strassenbreite wurde von dieser Zeit ab ohne Rücksicht auf etwaige Vorgärten zwischen den Strassenfluchtlinien gemessen; im übrigen erfolgt die Messung derselben bei Strassen von ansteigender Höhenlage oder ungleicher Breite und für Eckhäuser an diesen nach den bisherigen Bestimmungen der Bauordnung. Für die Altstadt ist diese Bestimmung von grossem Nutzen gewesen, indem nunmehr unter das bis dahin gesetzliche Maß von 10 m bei Erbauung zurückgegangen werden konnte. Hätte

Digitized by Google

man auf Ausführung dieser Bestimmungen bestanden, hätte man grosse Teile der Altstadt einfach nicht wieder aufbauen können.

Weiterhin war man bestrebt, stille Strassen ohne Verkehr ebenfalls in einer Mindestbreite festzulegen, wohl in der richtigen Erkenntnis, dass für solche eine grössere Breite unnütz wäre. 1897 wurde beschlossen, die Bergstrasse, „statt bisher vorgesehener 11 Meter, nur auf 10 Meter zu verbreitern".

Weitere Nachträge erfolgten über Anlage von Schutz- und Schneefangvorrichtungen, weil es mit Gefahr verknüpft war, in der Altstadt zur Winterzeit die Strassen zu passieren. Auch Bestimmungen über Vorgärtenverwendung mussten erfolgen. Sie wurden nämlich nicht mehr zu Ziergärten verwendet, sondern als Lagerplätze und dergl. Das Aussehen der Vorgärten suchte man zu verbessern, indem man Vorschriften erliess über die Einfriedigungen, die auf steinernem Sockel von höchstens 1 Meter Höhe gefällige Metallgitter erhalten sollten. Bauplätze in grösstenteils bebauten Strassen sind seit 1897 in der Strassenfluchtlinie mit einer gehobelten und in Ölfarbe gestrichenen Latteneinfriedigung von wenigstens 1,60 Meter Gesamthöhe über dem Bürgersteig zu versehen. Es erfolgten auch noch Vorschriften über den Verputz und den Termin der Beziehung von Neubauten, wobei man in liberalster Weise alles vermied, was eine Chikanierung der Hausbesitzer und damit ein längeres Leerstehen der dringend nötigen Wohnungen zur Folge hatte.

Grossen Erfolg kann man sich versprechen von den Beratungen der hessischen Städte über die Revision der Bauordnung aus dem Jahre 1901. In mehreren ausserordentlichen Zusammenkünften hat man zu weitgehenden Fragen Stellung genommen und dem Ministerium seine Wünsche inzwischen kundgegeben. Die Verhandlungsprotokolle liegen gedruckt vor und es muss darauf verwiesen werden. Wichtiger noch erscheinen uns die Pläne, die hoffentlich der Reife in Bälde entgegengehen, vorerst aber noch der Beratung unterliegen. Wir meinen die kommenden Vorschriften des Ortsbaustatuts und der Baupolizeiordnung.

Zunächst soll die Grösse eines Bauplatzes mindestes 8 : 15 also 120 qm Grundfläche haben. Die Strassenbeiträge, die zu

Digitized by Google

manchen Streitigkeiten und Prozessen geführt haben, sollen geregelt werden, indem für das laufende Meter feste Beitragssätze in Zukunft in Anrechnung kommen. Bisher war die Ausführung von Fachwerkwänden von der Genehmigung eines hohen Ministeriums abhängig, was zu unliebsamen Verzögerungen Anlass gab. In Zukunft soll dieses, falls keine feuerpolizeilichen Bedenken entgegenstehen, der Genehmigung der Stadtverordneten unterliegen. Auch die Einschaltung eines zuverlässigen Maßes für die Höhe wird angestrebt, desgleichen genauere Vorschriften über Treppenhauswände und Scheidewände. Auch die Zahl und die Höhe der Stockwerke, sowie die Form der Dächer und ihre Neigung soll bestimmt werden. In denjenigen Baublöcken des Stadterweiterungsplans, für welche die offene Bauweise vorgeschrieben ist, müssen die Neubauten mindestens 4 Meter von den Nachbargrenzen entfernt bleiben. Mehr als 4 bewohnbare Stockwerke sollen ausserhalb der Altstadt überhaupt nicht mehr zugelassen werden. Die lichte Höhe soll bei Hauptgeschossen mindestens 2,80 m, bei Dachgeschossen 2,40 m betragen. Auch die zulässige Fronthöhe soll beschnitten werden. Giebel-Aufbauten für Dachfenster, Luken und architektonische Teile sind gestattet, insoweit dadurch die zulässige Gebäudehöhe nicht überschritten wird. Dabei wird die ermittelte Höhe aller solcher Aufbauten nach der Summe ihrer Fronten geteilt durch die Frontlänge des Gebäudes in Rechnung gestellt.

Die Baupolizeiordnung dürfte folgendermaßen geändert werden. Das Vortreten von Erkern, Balkonen ist auf $^1/_{10}$ der Strassenbreite zu beschränken, sofern solche Vorbauten vor die Strassenfluchtlinie vorspringen. Bestimmungen über Durchfahrtbreite und über die Hausanschlüsse, sowie die Einführung von Wasserklosetts und ihren Anschluss an das städtische Kanalnetz stehen in Aussicht. Die Grösse der zulässigen Bebauung soll für die Innenstadt auf $^3/_4$, für die äussere auf $^1/_2$ festgelegt werden, Ausnahmen natürlich zugelassen.

Der eingangs erwähnten Bestimmung über die Höhe der Gebäude sollte ein Zusatz zugefügt werden, dass die absolut grösste Höhe auch an breiten Strassen oder Plätzen in keinem Falle mehr als 18 Meter überschreite.

Digitized by Google

Noch mehr könnten wir mitteilen; doch wir wollen nicht aus der Schule plaudern. Die Zukunft wird einer schwindelhaften Erhöhung einen Riegel vorschieben. Die Preise stehen hoch genug. — Beim Kapitel Wohnungswesen sahen wir, wie sehr den kleinen Leuten die Wohnungen verteuert waren, wie unerschwinglich sich die Mietspreise stellten für eine Klasse, der viele Prozente der Bevölkerung angehören. Es nimmt kein Wunder, dass sich weite Kreise mit der Wohnungsfrage beschäftigten, und bis heute nennenswerte Erfolge zu verzeichnen sind.

Zuerst trat der allgemeine Verein für Armen- und Krankenpflege auf den Plan, als eben die Grundrenten anfingen zu steigen. Er kaufte aus seinen reichen Mitteln im Jahre 1889 das erste Haus und richtete es für Mietswohnungen ein. Heute besitzt er fünf eigene und zwei von der Stadt gepachtete Häuser, in denen zahlreiche Arbeiterfamilien für billiges Geld wohnen. Eine Anzahl Damen aus der besten Gesellschaft üben das Mietspatronat aus als ladies patronesses; sie ziehen allwöchentlich die Zinsen ein und stehen in lebendigem Verkehr mit den Familien. Ihr Unternehmen hat bis heute höchst segensreich gewirkt auch in erzieherischer Hinsicht. Wechsel der Mieter kommen so gut wie gar nicht vor. Die Verwaltungsberichte schreiben von dem guten geregelten Fortgang, den das Mietspatronat alljährlich nimmt.

Am 1. Juli 1894 entstand ferner auf Grund des Genossenschaftsgesetzes die Baugenossenschaft des Evang. Arbeitervereins. Lange Vorbereitungen waren nötig, zahlreiche Schwierigkeiten zu überwinden. Wiederum war es die Stadt, die helfend eingriff. Sie überliess ihr das Gelände der heutigen Landmannstrasse für 2 M. pro qm, und nunmehr griff eine umfangreiche Bautätigkeit ein. In kurzer Zeit waren 16 niedliche Häuser errichtet. Aber damit war nicht genug getan. Als der Bebauungsplan für das Gebiet rechts der Frankfurterstrasse fertiggestellt war, verkaufte die Stadt abermals für 4 M. pro qm eine grosse Fläche, die ebenfalls heute zum grössten Teil bebaut ist. In der Literatur über das Baugenossenschaftswesen ist der Giessener Verein bisher nicht eingereiht; deshalb die folgende Übersichtstabelle.

Digitized by Google

Die der Baugenossenschaft des Evang. Arbeitervereins zu Giessen gehörigen und durch Kauf übergegangenen Häuser.

Strasse	Stand	Uebernahme Betrag M.	₰	Hypothekarische Belastung M.	₰	%	Amortisiert wurden bis zum 1. Jan. 1903 M.	₰	Anstalten, welche die Hypotheken-Darlehen gewährt haben	Jährlich zu zahlende Miete bezw. Zinsen im Durchschnitt M.	₰	Zahl der Zimmer		Ortsgerichtliche Taxe M.
a) Im Besitze der Baugenossenschaft befindliche Häuser:														
Landmannstrasse	Universitäts-Diener	5900	—	3600	—	4	651	60	Spar- und Leihkasse, Giessen	215	—	3	mit Garten	6100
„	Schuhmacher	5800	—	3600	—	„	230	22	dto.	218	—	3		6100
„	Schneider	6350	—	4200	—	„	201	10	dto.	245	—	3		7000
„	Weissbinder	6350	—	4200	—	„	1656	27	dto.	200—190	—	3		7000
„	Schuhmacher	5900	—	3600	—	„	304	62	dto.	220	—	3		6100
„	Schlosser	6100	—	3900	—	„	118	26	dto.	210	—	3		6500
„	„	5800	—	3600	—	„	150	14	dto.	225	—	3		6100
„	Schutzmann	5800	—	4000	—	3	353	71	Landesversicher.-Anst., Darmstadt	180	—	3		6100
Hillebrandstrasse	Schaffner	7500	—	4000	—	3½	478	—	Plockische Stiftung, Giessen	280	—	4		6800
„	Bremser	6900	—	3900	—	„	1106	29	dto.	230	—	4		6500
„	Postschaffner	7800	—	4600	—	„	28	08	dto.	350	—	5		7800
„	Schuhmacher	7800	—	4600	—	„	—	—	dto.	350	—	5		7800
„	Schaffner	7400	—	4100	—	„	108	29	dto.	275	—	4		6900
Crednerstr.	Telegraphen-Anfs.	6350	—	3700	—	4	—	—	Spar- und Leihkasse, Giessen	250	—	3		6300
„	Postschaffner	6350	—	3700	—	„	132	—	dto.	250	—	3		6200
„	Briefträger	6350	—	3700	—	„	98	42	dto.	250	—	3		6200
„	Schreiner	6000	—	4100	—	3	207	50	Landesversicher.-Anst., Darmstadt	190	—	3		6200
Mittelweg	Schaffner	6800	—	4200	—	4	1138	17	Spar- und Leihkasse, Giessen	225	—	3		7000
„	Hutmacher	6300	—	4300	—	3	1222	94	Landesversicher.-Anst., Darmstadt	160	—	3		6500
„	Heizer	6300	—	3900	—	4	1124	19	Spar- und Leihkasse, Giessen	210	—	3		6500
„	Zugführer	6300	—	3900	—	„	175	—	dto.	250	—	3		6500
„	Briefträger	6300	—	3900	—	„	—	—	dto.	250	—	3		6500
b) durch Kauf übergegangene Häuschen:														
Landmannstrasse	Eisendreher	6800	—	5000	—	3			Landesversicher.-Anst., Darmstadt			4	mit Garten	7600
„	Lackierer	5950	—	4290	—	3			dto.			4		6500
„	Schlosser	6250	—	4750	—	3			dto.			4		7200
„	Wäscherin	5800	—	4290	—	3			dto.			4		6500
„	Schlosser	6300	—	4600	—	3			dto.			4		7000
„	Schreiner	5800	—	4000	—	3			dto.			4		6100
„	Monteur	6700	—	5000	—	3			dto.			4		7600
„	Schlosser	5950	—	4290	—	3			dto.			4		6500

Digitized by Google

Ausserdem besitzt die Genossenschaft noch zwei fertiggestellte Mietshäuser in der Crednerstrasse und am Mittelweg, die beide ortsgerichtlich zu je 25 000 Mark abgeschätzt und mit 60% hypothekarisch beliehen sind. In diesen Mietshäusern sind zusammen 12 Wohnungen und gehen an Miete pro Jahr zusammen ein 2928 Mark; für die Parterre-Wohnung (je 3 Zimmer und Küche) 20 „ monatlich den ersten Stock („ „ „ „ „) 22 „ „ die Mansarde („ „ „ „ „) 19 „ „ .

Im Bau begriffen sind 1 Mietshaus mit 6 Wohnungen und 5 Einzelhäuser mit 4 und 5 Zimmern, deren Werte noch nicht festgestellt sind.

Die Mieter und Käufer haben fast sämtlich ein Zimmer in Aftermiete abgegeben und nehmen dafür im Durchschnitt monatlich 10 M. Miete ein. Mehr als ein Zimmer darf bestimmungsgemäss nicht vermietet werden.

Die verkauften Häuser sind nur beschränkt veräussert; die Genossenschaft hat sich ein für allemal das Vorkaufsrecht vorbehalten; der Spekulation sind sie entzogen. Die Mieter wohnen pro Monat um 5 M. billiger in dem mehrstöckigen Hause, als wie bei einem privaten Unternehmer. Der Kontrakt ist scharf, aber gerecht, wenn man die wirtschaftlichen Gesichtspunkte bedenkt, denen Rechnung getragen werden muss. Die Frage der Geldbeschaffung für die Bauten hat nur mit Schwierigkeiten gelöst werden können, trotzdem auch die Stadt resp. der Armenfonds Darlehen hergaben. Hier dürfte die infolge der hessischen Wohnungsgesetzgebung gegründete Landeskreditkasse ein reiches Feld zur Betätigung finden. Wer zufriedene Hausbesitzer kennen lernen will, der versäume nicht, einmal diesen kleinen Häuschen einen Besuch abzustatten. Dann begreift man auch die Richtigkeit des alten Wortes: „Der Grundbesitz ist eine Staatsaktie; nur der ist ein voller und ganz gesunder Bürger, der selbst eine solche Aktie hat, der selbst am Grundbesitz irgendwie beteiligt ist".

Zur Lösung der mit der Grundrente eng zusammenhängenden Wohnungsfrage ist somit schon vieles geschehen. Noch aber bleibt viel zu tun übrig gerade für Giessen. Ist nämlich

Digitized by Google

eine der Wohnungen, die zum Stadterweiterungsfonds gehören, frei, dann sind der Bittsteller um Mietserlaubnis noch so viele, dass es schwer wird, ohne Verstimmung die geeignete Auswahl zu treffen. Dann sieht man aber so recht, wie es an Wohnungen für kleine Leute fehlt, wie für sie die Wohnungsfrage insgesamt bei entsprechender Würdigung aller im vorhergehenden, bereits angedeuteten Momente, „eine Bautätigkeitsfrage und damit sowohl eine Baukosten- als auch Bodenfrage" geworden ist.

Im grossen wurden schon eine Reihe von direkten Abhilfmaßregeln besprochen; es erübrigt sich für uns, auf einige naheliegende Punkte zurückzukommen. Es darf als feststehend gelten, dass die städtische Bodenrente als volkswirtschaftliche Kategorie eine logische Erscheinung ist. Der Wertzuwachs des Grund und Bodens infolge des fortschreitenden Anwachsens der Stadt liegt in der Natur der Sache und lässt sich nicht verhindern. Eine andere Frage ist aber, ob dieser Wertzuwachs, wie dieses bei den bestehenden, auf der Rechtsordnung fussenden Distributionsverhältnissen der Fall ist, einzig und allein dem jeweiligen Grundeigentümer zum Vorteile gereichen soll. In Anbetracht dieser Erwägungen versprechen wir uns grossen und grösseren Erfolg von einer umfassenden Vergrösserung des Kommunalbesitzes auf noch breiterer Basis als bisher, auf dass der Wertzuwachs der Gesamtheit der Bürger zugute kommt. Die seinerzeit von Ad. Wagner auf dem Eisenacher Kongress empfohlene Besitzwechsel-Abgabe bedarf für Giessen dringend der Einführung; sie soll nicht mit der Stempelsteuer zusammenfallen, sondern der Kommune erhalten bleiben. Die neueren Darlegungen über diese Besteuerungsart beweisen, dass sie nicht dem allgemeinen Wohnungsbedürfnis zur Last fallen, sondern dem Erwerbssinn der Unternehmer und Landverkäufer. Ersteres würde man ja auch nicht wollen; aber den Wertzuwachs in geringen Prozenten der Kommune zuführen, bedeutet auch auf der anderen Seite noch lange keine Lähmung der privaten Unternehmerschaft, auf die wir heute noch in der Bedürfniswirtschaft angewiesen sind. Den, der sich näher für diese Frage und überhaupt für die weitere Entwicklung des Gemeindesteuer-

Digitized by Google

wesens interessiert, müssen wir auf die Arbeit des Frankfurter Oberbürgermeisters in der Zeitschrift für die gesamte Staatswissenschaft (1894) verweisen, in welcher der genaue Erfolg dieser an vielen Orten eingeführten Abgabe geschildert wird, die zu einer recht ergiebigen Quelle für die städtischen Finanzen geworden ist, ohne Schädigungen im Wohnungswesen im Gefolge gehabt zu haben. Bei der drohenden Erhöhung der Kommunalsteuern in diesem Jahre bietet sich hier in Giessen ein weites Feld für Inangriffnahme, das alle Beachtung schon längst verdient hätte, leider aber bis heute noch der „Beackerung" harrt.

Der Gesamtumsatz an Immobilien in der Giessener Gemarkung betrug in den letzten drei Jahren:

1900: 4309000 M.; 1901: 4162000 M.; 1902: 4352000 M. Setzt man die Abgabe beim Umsatz auf nur 2% fest, wie es eine Anzahl deutscher Städte bereits getan hat, so ergibt sich pro Jahr ein Mehr an Einnahmen um rund 85000 M. Der Zeitpunkt der Einführung der Umsatzsteuer dürfte ebenfalls selten günstig sein bei dem augenblicklichen reichlichen Überangebot von Wohnungen für die im vorhergehenden geschilderten, den grössten Teil des Umsatzes ausmachenden Mehretagenhäuser und Grundstücke.

Die bisherige Form der Besteuerung nach dem jeweiligen Verkaufswert eines bauwürdigen, brachliegenden Grundstückes, bei der ein solches genau wie Vermögen mit 0,75 M. vom Tausend belastet wurde, hat durchaus nicht schädlich im Sinne des Besitzers gewirkt; im Gegenteil, vielfach sind die Verkaufspreise wesentlich höher erfolgt, als man nach dem Steuersatz annehmen durfte. In Interessentenkreisen lächelt man überdies infolge richtiger Erkenntnis der Taxationsschwierigkeiten über diese Besteuerungsart.

Weiter ist unserer Meinung nach ein Erbbaurecht auf städtischem Grunde zu empfehlen, wie es auch anderswo seine grossen Freunde gefunden hat; ob allerdings für den Anfang hier in Giessen viele zu haben sind in einer Zeit, wo jeder schliesslich nicht mit Unrecht am Grund und Boden Geld verdienen will, ist eine andere Frage. Es kommt noch hinzu, dass die Allgemeinheit im grossen und ganzen den sozialen

Digitized by Google

Problemen, wie sie von der Kommune in Angriff genommen werden, bis in die neueste Zeit wenig Interesse, aber mehr Misstrauen entgegengebracht hat, das nicht einmal in städtischen Vertretungen hintangesetzt wurde. Schmoller sagt einmal: „Ich will keine Personen angreifen und verdächtigen, sondern nur daran erinnern, dass die Probe des Charakters von der Mehrzahl der Menschen nicht anders beurteilt werden kann, als nach dem durchschnittlichen Niveau". Leider besitzen einzelne Vertreter der Bürgerschaft nicht die Abstraktionskraft und die Fähigkeit, „ihr Denken und Fühlen als Geschäftsinhaber von dem als Vertreter öffentlicher Interessen zu trennen". So kam es denn zu einer, hier allerdings geringen Interessenwirtschaft, die erst vollständig aufhören wird, wenn es gelungen ist, alle Kräfte zum Zusammenarbeiten, zum Nutzen und Wohle der Gesamtheit der Bürger zu bringen. Die Anfänge dazu sind auch gemacht; schon sieht mancher ein, dass die völlige Entlastung des Grundeigentums in gewisser Beziehung und Ausdehnung sich als ein Danaergeschenk erweist, dass auch hier, für freilich noch viele Besitzer, der Grund und Boden allein Vermögen geworden ist, der Ertrag daraus eine Hauptquelle des Erwerbs. Vor 30 Jahren schon sagte wiederum Schmoller: „Es folgt aus dem Prinzip des Eigentums an Grund und Boden nicht, dass eine schädliche und ungerechte Verteilung für alle Zukunft unangetastet bleiben muss". Diese Worte verdienen wieder in Erinnerung gebracht zu werden.

Für die Zukunft hofft Verfasser seinen Anteil zum Verständnis der Grundrente und der damit zusammenhängenden Bau- und Wohnungsfrage gegeben zu haben. Diese Fragen können, da sie die grossen Gebiete des Gesundheits-, Verkehrs- und Sicherheitswesens berühren, nicht hoch genug veranschlagt werden. Die Abhandlung entstand nicht in letzter Hinsicht aus dem Gefühle der Dankbarkeit heraus gegenüber einer Stadt, mit der den Verfasser die besten Erinnerungen angenehmer Lebensjahre verbinden.

Digitized by Google

UNIV. OF
CALIFORNIA

Literaturverzeichnis.

1. Paul Voigt, „Grundrente und Wohnungsfrage in Berlin und seinen Vororten". Herausgegeben vom Institut für Gemeinwohl zu Frankfurt 1901. Cfr. Literaturzusammenstellung am Schlusse des Werkes.
2. Eugen Jäger, „Die Wohnungsfrage". Berlin 1903. Cfr. Literaturzusammenstellung ebendort.

Ausserdem:

3. Adickes, F., „Studien über die weitere Entwicklung des Gemeindesteuerwesens". In „Zeitschrift für die gesamte Staatswissenschaft". 1894.
4. Eheberg, K. Th., „Finanzwissenschaft". 6. Aufl. Leipzig 1901.
5. Giessener Anzeiger. 1875—1902.
6. Giessener Neueste Nachrichten.
7. Mitteilungen der Grossherz.-Hessisch. Zentralstelle für die Landesstatistik. (Darmstadt.) Nach Auswahl.
8. Mitteldeutsche Sonntagszeitung. Giessen.
9. Jahrbuch für Gesetzgebung, Verwaltung und Volkswirtschaft. Leipzig 1901.
10. Jahresbericht der Grossherzogl. Handelskammer in Giessen. 1873—1901.
11. Rohland, L. von, Die Provinzialhauptstadt Giessen, Ergebnisse der Volkszählung vom 1. Dezember 1875.
12. Schmoller, Über einige Grundfragen der Sozialpolitik und der Volkswirtschaftslehre. Leipzig 1898.
13. Statistisches Handbuch für das Grossherzogtum Hessen. Darmstadt 1903.
14. Schriften des Vereins für Sozialpolitik. Leipzig 1901.
15. Verwaltungsbericht der Grossherzogl. Bürgermeisterei der Provinzialhauptstadt Giessen. 1875—1902.

Andere Quellen wurden im Text der Abhandlung angegeben.

Digitized by Google

UNIV. OF CALIFORNIA

Lebenslauf.

Geboren wurde ich, Johannes August Meyer, als Sohn des verstorbenen Kgl. Eisenbahnbeamten Wilhelm Meyer und seiner Ehefrau Elisabeth, geb. Wiedekind, am 24. Juni 1876 zu Menden in Westfalen. Von Ostern 1887 an besuchte ich das städtische Gymnasium Petrinum zu Brilon in Westfalen und verliess dasselbe Ostern 1896 mit dem Zeugnis der Reife.

Ich studierte sodann Medizin an den Universitäten Göttingen, Marburg und Kiel, und beendigte mein medizinisches Staatsexamen am 28. Januar 1901 zu Marburg.

Von Februar 1901 bis November 1902 war ich Assistent am anatomischen Institut der Landesuniversität zu Giessen. Als solcher promovierte ich zum Dr. med. am 23. September 1901. Mit Beginn des Wintersemesters 1901/02 liess ich mich daselbst bei der philosophischen Fakultät immatrikulieren, um in meiner dienstfreien Zeit mich den Naturwissenschaften und der Nationalökonomie widmen zu können. Dieses Studium setzte ich nach Aufgabe meiner Stellung im Wintersemester 1902/03 fort und bestand am 26. März 1903, auf Grund der vorliegenden Arbeit, vor der Prüfungskommission daselbst das Rigorosum.

Digitized by Google

Digitized by Google

Digitized by Google

Y.C 81794

HD 660
.G5M4
251793
Meyer

Digitized by Google